PROGEFIM

AMÉNAGEUR

REPONSE A L'AVIS DE LA MRAe n° 2025APNA23

Projet d'aménagement
Parc d'Activités Économiques Bassin Avenue

Commune de Martignas-sur-Jalle (33)

Avenue De Lattre de Tassigny

Mars 2025

Maître d'ouvrage :

PROGEFIM

23 Rue Alessandro Volta – 33700 MERIGNAC

N°SIRET : 429 127 418 000 29 - APE 4299 Z

CERAG

N108-18/VF_07.03.2025

PREAMBULE

Le présent mémoire apporte des éléments de réponse à l'**avis du 4 février 2025 de l'Autorité environnement n°MRAe 2025APNA23** relatif à la demande d'autorisation environnementale unique AIOT 01000192 déposée le 26 avril 2024 qui accompagne la demande de permis d'aménager PA033 273 24 Z0002 déposée le 2 mai 2024.

L'instruction en cours porte sur l'aménagement d'un parc d'activités économiques, dénommé « Bassin Avenue ». Porté par la société PROGEFIM, il se développe sur un terrain d'une superficie de 18,7 ha au niveau de l'avenue De Lattre de Tassigny et de la RD 213, à l'entrée de la commune de Martignas-sur-Jalle (33).

Ce projet a fait l'objet d'une première demande d'autorisation environnementale unique auprès de l'Autorité environnementale en date du 1er mars 2022. Celle-ci a été retirée le 1er décembre 2023 suite à un avis défavorable du CNPN rendu le 17 novembre 2023. Il avait été accompagné par un avis de la MRAe en date de 14 novembre 2023 qui présentait plusieurs recommandations.

Sa conception a donc été reprise en intégrant l'ensemble des prescriptions et demandes émises dans les différents avis rendus, liés à l'instruction des différentes procédures : permis d'aménager, autorisation de défrichement, autorisation Loi sur l'eau, dérogation espèces protégées, assortis d'une étude d'impact.

Le présent avis de la MRAe maintient les recommandations précédemment formulées dans l'avis du 14 novembre 2023 rendu dans le cadre de la première instruction et notamment sur les points suivants :

- Revoir l'impact du projet sur la surface de l'habitat naturel du Fadet des Laiches,
- Apporter des compléments sur la solution proposée pour la gestion des eaux pluviales,
- Apporter des compléments d'information sur les déplacements induits par le projet,
- Préciser les conditions de sécurité de la desserte du site,
- Prévoir de contrôler les nuisances sonores en phase d'exploitation,
- Vérifier si la station d'épuration dispose d'une capacité suffisante,
- Apporter des précisions sur le traitement paysager du projet notamment sur ses lisières et sur la volumétrie des futurs bâtiments,
- Compléments sur la question de la prise en compte des espaces naturels.

Le présent avis prend en compte positivement la nouvelle compensation environnementale en faveur de la fauvette Pitchou qui était le principal sujet de refus du CNPN ainsi que la parfaite intégration des préconisations du plan de prévention des risques Incendies de forêt.

SOMMAIRE

1. REPONSES SUR L'ETAT INITIAL DU MILIEU NATUREL 5

1.1. Habitat du Fadet des Laîches 5

2. REPONSES SUR LES INCIDENCES SUR LE MILIEU PHYSIQUE 7

2.1. Gestion des eaux pluviales 7

2.1.1. Gestion des eaux Pluviales dans les parties communes 7

2.1.2. Gestion des eaux Pluviales dans les parties privatives 7

2.2. Déplacements 9

2.2.1. Incidences du projet sur le trafic 9

2.2.2. Maitrise des émissions de gaz à effet de serre 11

2.3. Risque incendie 12

2.3.1. Mesures de lutte contre les incendies 12

2.3.2. Compatibilité avec la préservation du milieu naturel 16

3. REPONSES SUR LES INCIDENCES SUR LE MILIEU HUMAIN 18

3.1. Déplacements 18

3.2. Bruit 19

3.3. Assainissement 21

4. REPONSES SUR LA QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE 22

4.1. Sur l'insertion paysagère 22

4.2. Sur la maitrise de l'artificialisation des sols 24

4.3. Sur la qualité architecturale 25

ANNEXES

Annexe 1 : Avis émis par les services instructeurs

1.a. Avis MRAe du 4 février 2025

1.b. Avis CNPN 03 février 2025

1.c. Avis CLE du SAGE Estuaire de la Gironde du 17 janvier 2025

1.d. Avis MRAe du 14 novembre 2023

Annexe 2 : Autorisation de rejet des eaux pluviales – Bordeaux Métropole et SIAEA

Annexe 3 : Note complémentaire sur le trafic – EMTIS

Annexe 4 : Étude de fournitures d'énergies – Bordeaux Métropole Energies

Annexe 5 : Règlement du parc d'activités

Annexe 6 : Notice de présentation et notice paysagère

Annexe 7 : Mémoire en réponse à l'avis du CNPN - SIMETHIS

1. REPONSES SUR L'ETAT INITIAL DU MILIEU NATUREL

1.1. Habitat du Fadet des Laîches

Remarques de l'Autorité environnementale :

« La MRAe recommande que la surface de l'habitat naturel du Fadet des laîches soit corrigée et que les surfaces des impacts et des compensations correspondantes soient revues en conséquence.»

Rappel des réponses de l'étude d'impact de 2024 :

Suite au premier avis défavorable du CNPN émis en 2023, le plan de masse a été retravaillé permettant un évitement total de la proue au Sud qui héberge les cortèges des milieux humides et des milieux landicoles.

La carte suivante présentée dans le dossier de dérogation espèces protégées superpose le projet d'aménagement final avec les sensibilités écologiques :

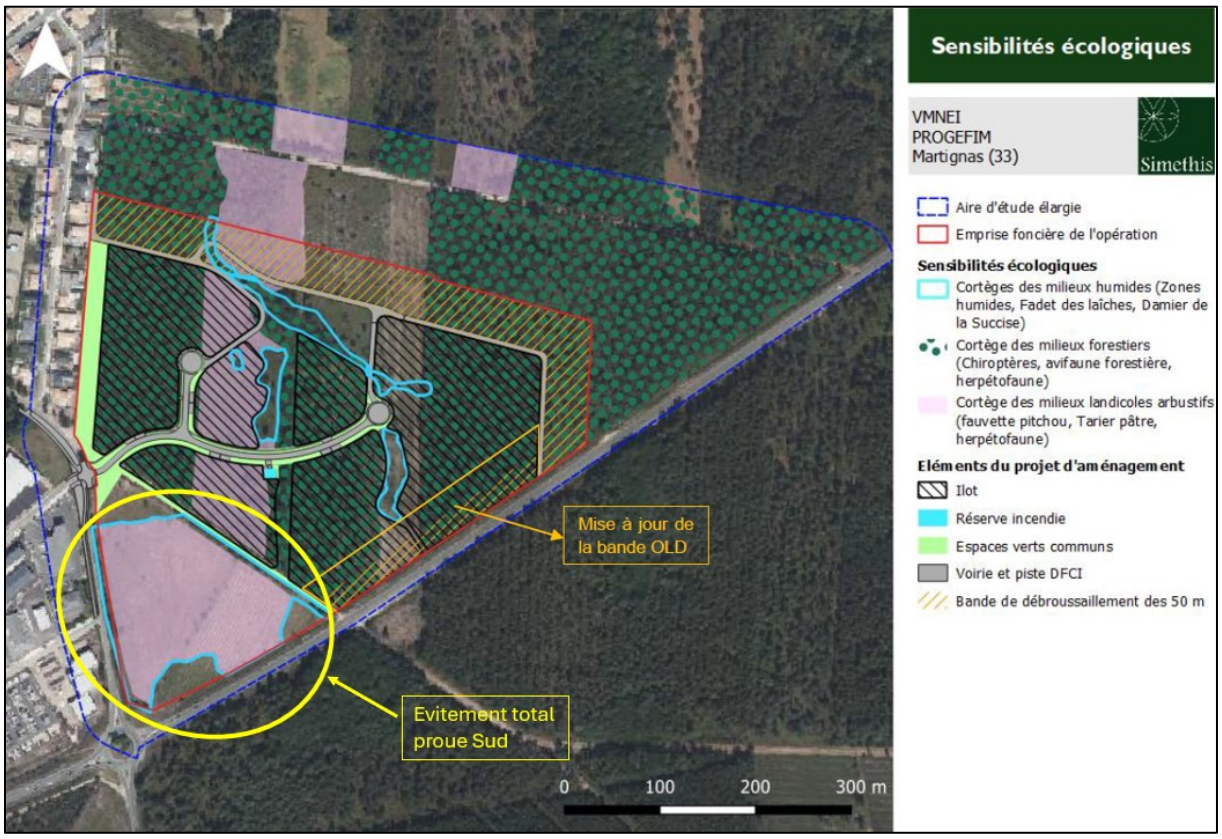


Figure 1 : Cartographie des sensibilités écologiques superposées au projet

Comme indiqué à la **page 101 de l'étude d'impact**, concernant le fadet des laîches, les effets d'emprise du projet se limitent désormais à impacter une tâche de lande humide isolée et déconnectée d'une superficie de 70 m² ayant été jugé comme un impact non significatif.

Ainsi, le projet n'aura aucun impact direct et/ou indirect sur le Fadet des laîches et/ou le Damier de la Sucisse faisant l'objet d'un évitement total.

A l'inverse, la gestion extensive des espaces naturels évités au Sud en faveur de la biodiversité aura un effet positif sur ces populations en augmentant leurs surfaces d'habitats grâce à une gestion adaptée (non présente actuellement) (cf. Mesure Ex-R-6 **page 135 de l'étude d'impact**).

Habitats	Impact direct - surface en ha impactée	Impact indirect - surface en ha impactée	Surface d'habitat de reproduction totale présente au sein de l'aire d'étude élargie en ha
Habitats d'espèces pour le Fadet des laîches	0 ha	0 ha	0,5 ha
	0 ha – évitement total		

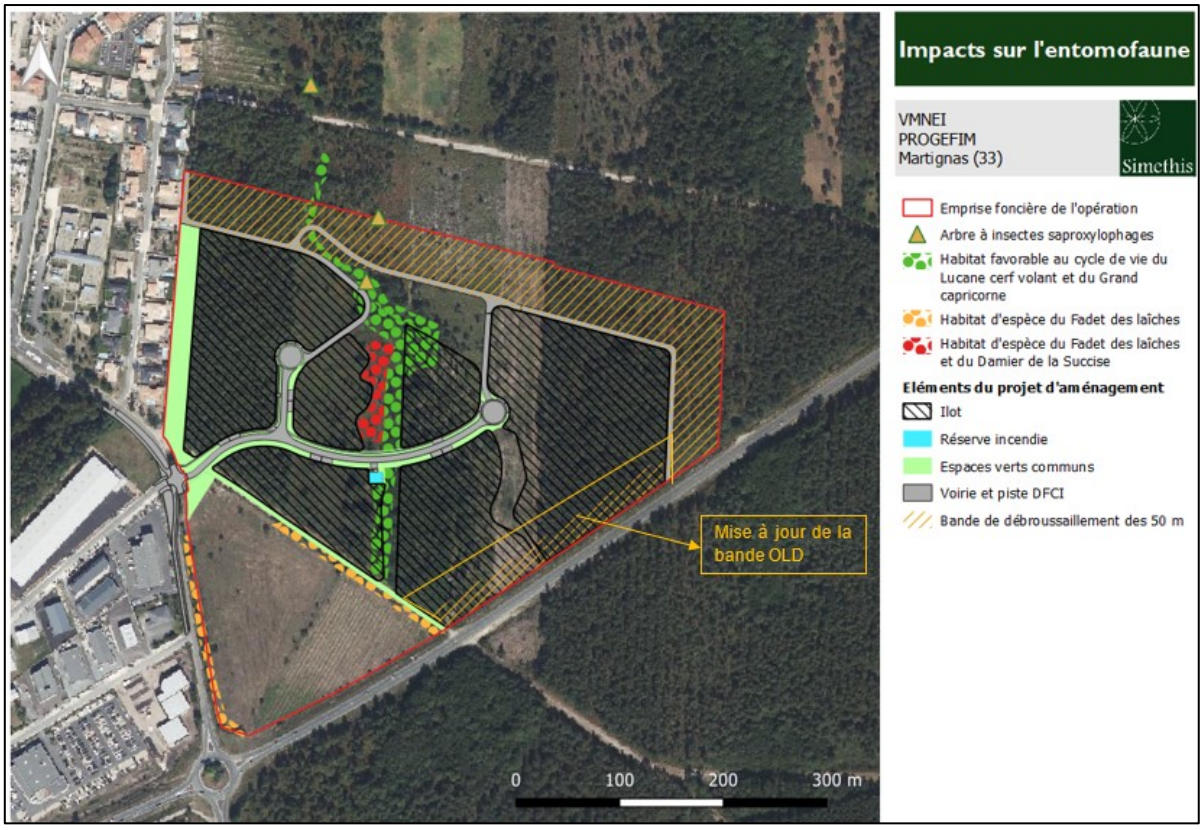


Figure 2 : Localisation de l'habitat évité du Fadet des laîches

2. REPONSES SUR LES INCIDENCES SUR LE MILIEU PHYSIQUE

2.1. Gestion des eaux pluviales

Remarques de l'Autorité environnementale :

« Compte tenu de l'artificialisation des sols générée par le projet, et des enjeux actuellement connus de gestion des eaux pluviales urbaines (recherche d'atténuation de l'aggravation des phénomènes d'inondation et des pollutions des milieux, adaptation au changement climatique), la MRAe considère que les dispositions présentées en matière de gestion des eaux pluviales ne sont pas satisfaisantes et peuvent conduire à rendre le site vulnérable aux inondations.

La MRAe recommande de rechercher des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales en cohérence avec l'inaptitude des sols à l'infiltration, telle que relevée dans le dossier, et aux contraintes de régulation des débits de rejet des eaux pluviales vers le milieu naturel. Ces dispositions doivent concerner l'ensemble du projet, c'est à dire les parties communes de la zone aménagée et les parties privées.»

Rappel des réponses de l'étude d'impact de 2024 :

D'après les données issues des investigations in situ, la gestion des eaux pluviales par infiltration sur site est fortement limitée du fait de la présence de matériaux hétérogènes dotés d'une perméabilité variable et de la proximité de la nappe superficielle en période de hautes eaux. C'est pourquoi le traitement des eaux pluviales a toujours été prescrit à l'aide de dispositifs de stockage superficiels dont le(s) débit(s) de fuite se fera(ont) de façon régulée vers l'extérieur du site, dans un (des) exutoire(s) en mesure de le(s) recevoir.

Pour rappel, le projet d'aménagement ne prévoit aucune infiltration in situ ou rejet dans le milieu naturel pour la gestion de l'ensemble des eaux pluviales (lot commun et lots privés).

2.1.1. Gestion des eaux Pluviales dans les parties communes

Compte tenu de ces éléments, et tel qu'indiqué à la **page 155 de l'étude d'impact**, les eaux pluviales issues des voiries communes seront récoltées et stockées dans des noues paysagères avant rejet à débit régulé dans le réseau public existant (fossé) sur l'avenue de Lattre de Tassigny.

Une autorisation de rejet a été délivrée par Bordeaux Métropole le 30 mai 2024, et est jointe à l'annexe 2 du présent mémoire. Elle est complétée de l'autorisation de raccordement accordée par le Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau et d'Assainissement (SIAEA) de Saint Jean d'Illac – Martignas délivrée le 17 juin 2024.

Par ailleurs, l'étude d'impact de 2024 présente à la **page 156** un nouveau calcul pour le dimensionnement des solutions compensatoires en cas de pluie exceptionnelle sur une période retour de 50 ans. Les résultats affirment que les capacités de stockage des eaux pluviales dans le cadre d'une telle pluviométrie restent supérieures aux volumes à stocker.

2.1.2. Gestion des eaux Pluviales dans les parties privatives

Enfin, il est indiqué à la **page 157 de l'étude d'impact** que les eaux de ruissellement issues de l'imperméabilisation des lots privés seront traitées à la parcelle avant rejet à débit régulé dans le réseau d'eaux pluviales du projet. Chaque lot sera également équipé d'un regard en limite de propriété

pour rejeter son débit de fuite au réseau EP du projet (noues et/ou canalisations). Chaque preneur de lot devra installer un ouvrage de régulation.

Pour chaque lot privé, il a été fixé une profondeur maximum pour le fond de la solution compensatoire. Cette profondeur a été définie par rapport au niveau de NPHE (niveau de plus hautes eaux) afin d'assurer la fonctionnalité des solutions compensatoires, et est détaillée pour chaque lot privée dans l'étude d'impact et reprise dans le règlement de parc d'activités comme suit :

Tableau de correspondance
pour massif de stockage avec débit de fuite
période de retour 30 ans

Calcul du volume utile en fonction de la surface

Surface imperméable	Volume d'eau à stocker
500 m²	29 m³
1000 m²	58 m³
1500 m²	87 m³
2000 m²	116 m³
2500 m²	145 m³

Surface d'espace vert collectée	Volume d'eau à stocker
500 m²	12 m³
1000 m²	24 m³
1500 m²	36 m³
2000 m²	47 m³
2500 m²	59 m³

Extrait du règlement du lotissement : paragraphe 3.3.2. Eaux pluviales
L'infiltration des eaux pluviales est à proscrire. La gestion des eaux pluviales sera réalisée exclusivement par rétention avec rejet à débit régulé.
L'acquéreur devra prévoir au sein de sa parcelle et à sa charge :
- les aménagements garantissant l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur prévu à cet effet à un débit régulé de 3L/s/ha ;
- les aménagements et dispositifs adaptés permettant de garantir la qualité et la limitation des débits évacués de la propriété.
L'acquéreur disposera d'un pot de branchement en limite de propriété vers lequel devront être dirigées, après régulation à 3L/s/ha :
- toutes les eaux de ruissellement des surfaces fonctionnelles (aires de stationnement, voirie, ...) ;
- toutes les eaux de toitures des bâtiments de la parcelle, hormis celles récupérées et réutilisées (arrosage des espaces verts, défense incendie, lavage, ...).
Concernant le réseau d'eaux pluviales de collecte des eaux de voies de circulation et stationnements, l'acquéreur devra mettre en place sur sa parcelle et à sa charge un système de sectionnement (vanne) permettant de stopper les effluents en cas de pollution accidentelle.

2.2. Déplacements

Remarques de l'Autorité environnementale :

« S'agissant des déplacements, le dossier n'apporte pas d'éléments précis de prévision des trafics induits par le projet, de leurs impacts sur les flux actuels de circulation. Il ne présente pas de mesures de maîtrise des circulations motorisées.

***La MRAe recommande d'apporter les précisions relatives à la gestion des déplacements induits par le projet et les mesures à prendre pour la maîtrise des émissions de gaz à effet de serre, en particulier en favorisant les modes de desserte alternatifs aux déplacements motorisés**. »*

2.2.1. Incidences du projet sur le trafic

Rappel des réponses de l'étude d'impact de 2024, et compléments :

Tel qu'indiqué à la **page 107 de l'étude d'impact,** l'opération d'aménagement aboutira à la création de 500 emplois, ce qui n'est pas de nature à caractériser un impact significatif sur le réseau routier en prenant en compte la création de cheminements doux desservant le réseau de transport en commun.

Ce nouveau flux routier serait assuré par la création d'un carrefour à l'entrée/sortie du site et par le giratoire au Sud permettant une circulation fluide et sécurisée. Cet ouvrage a été dimensionné par Bordeaux Métropole.

La localisation du projet va concerner les bassins d'emplois de l'Ouest de l'agglomération voire du bassin d'Arcachon et permettra de ne pas participer à la congestion de la rocade. Situé en périphérie du centre urbain de Martignas-sur-Jalle, les incidences du projet en termes de trafic routier sont limitées pour les habitants du centre bourg.

Afin d'apprécier plus en détails l'impact du projet sur le trafic routier, et d'apporter une réponse complète aux recommandations de la MRAe, une **note complémentaire** a été réalisée par le bureau d'études EMTIS en février 2025. Ladite note résumée ci-après est jointe à l'annexe 3 du présent mémoire en réponse.

Un état initial a été réalisé en s'appuyant les données existantes de Bordeaux Métropole, du Département de la Gironde, et de Google Trafic. Il en ressort une fluidité totale du trafic en heure de pointe du matin et du soir.

En situation projet, le trafic généré par le parc d'activités est estimé sur la base des 500 emplois attendus :

- Une génération de trafic totale d'environ 800 véhicules/jour,
- 226 véhicules/heure en entrée et 57 en sortie à l'heure de pointe du matin,
- 77 véhicules/heure en entrée et 246 en sortie à l'heure de pointe du soir.

Il ressort de l'analyse du Trafic Moyen Journalier que les évolutions sont limitées variant de +3% à +8,7% par rapport à la situation actuelle sur les axes principaux desservant le projet. L'évolution des volumes journaliers sur la D213 atteint +800 véhicules/jour dans les 2 sens au maximum.

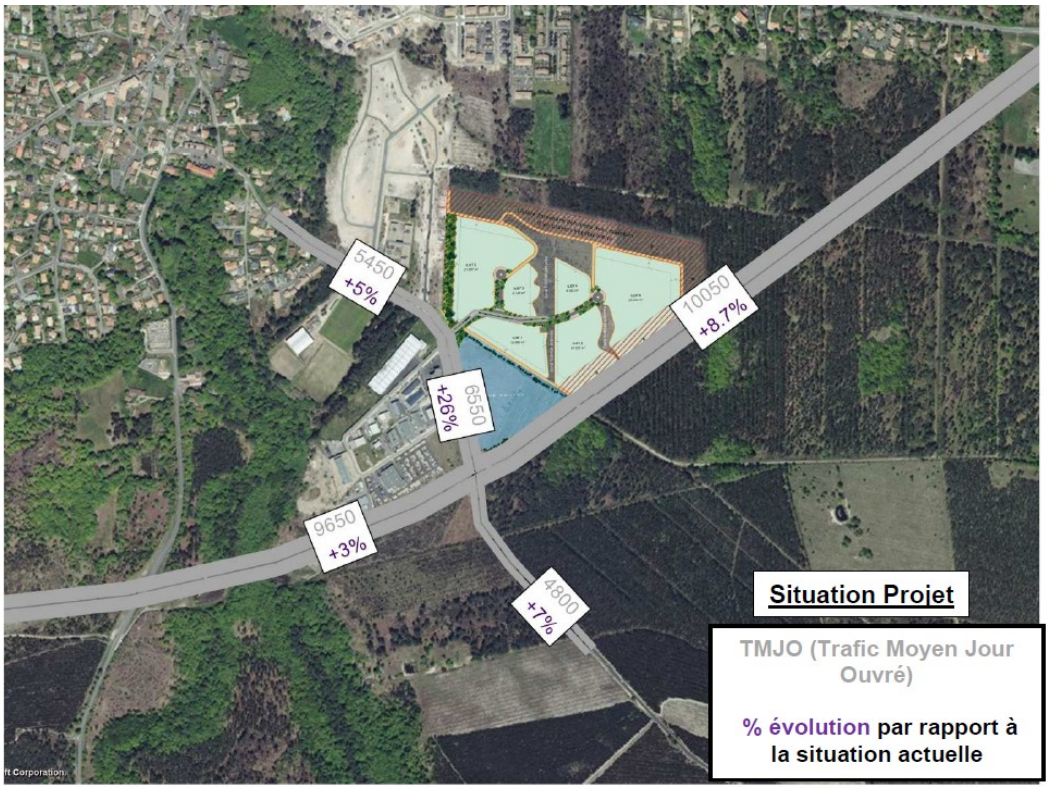


Figure 3 : Trafic Moyen Jour Ouvré en situation projet

En complément, les estimations de réserves de capacité aux heures de pointe montrent qu'aucune dégradation des conditions de circulation n'est à prévoir sur les carrefours desservant le projet.

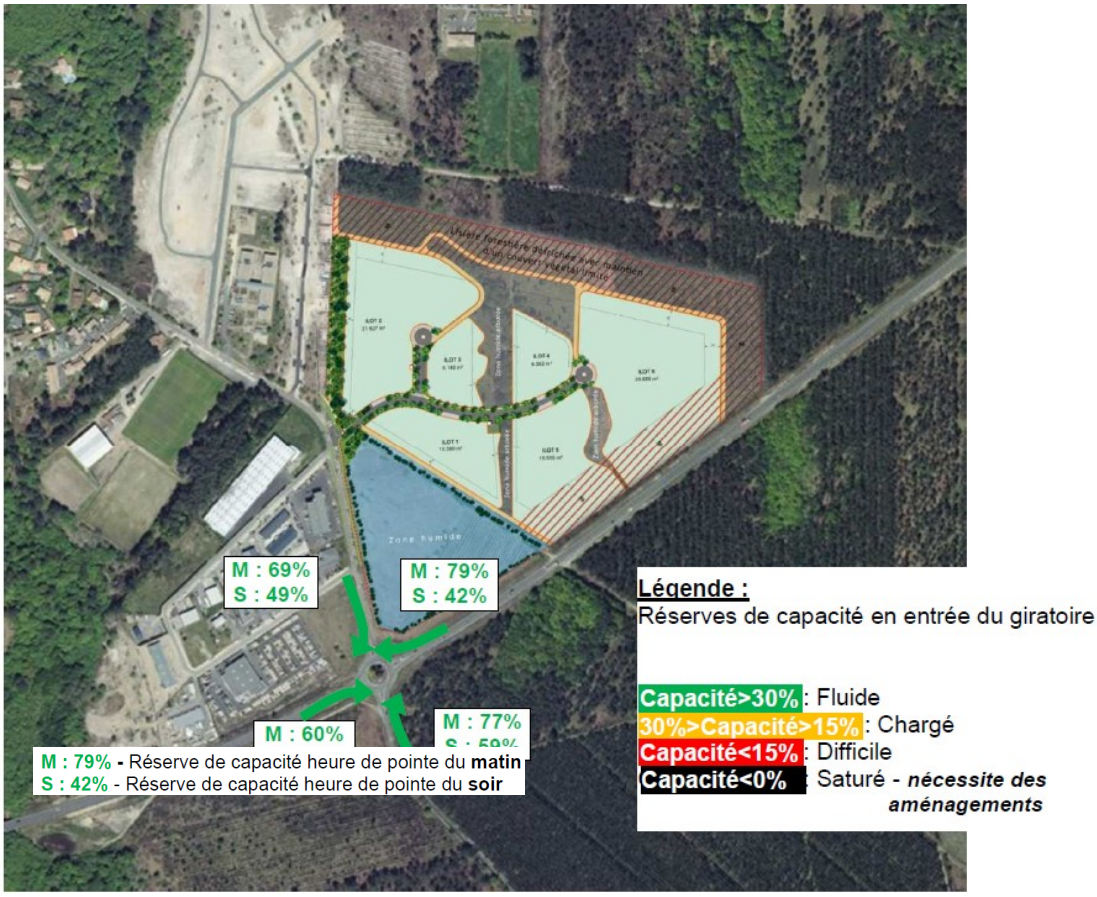


Figure 4 : Réserves de capacité du giratoire D213/ Avenue de Lattre de Tassigny en situation projet

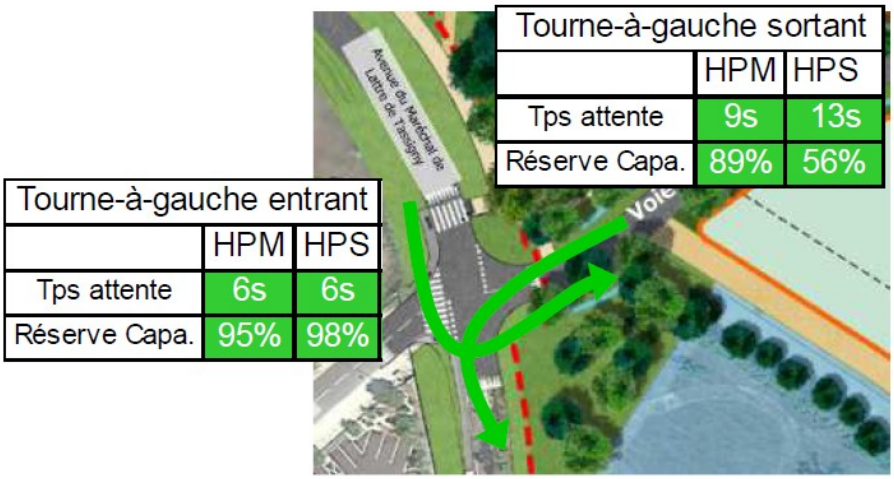


Figure 5 : Réserves de capacité du carrefour d'accès au site en situation projet

Ainsi, les calculs ont démontré un impact limité localement sur la voirie, les carrefours offrant des réserves de capacité suffisantes. Concernant le réseau plus éloigné et les grands axes notamment, l'impact sera encore plus diffus et minime.

Les estimations du flux supplémentaire ne représentent que quelques véhicules en valeur absolue : seulement 283 à 322 nouveaux véhicules/heure par sens de circulation sont à considérer au maximum aux heures de pointe du matin et du soir. Cela représente environ 4-5 véhicules toutes les minutes par sens de circulation. Ils seront répartis de façon diffuse vers les grands axes et ne représentent qu'une petite part du trafic total.

En période de pointe, ces augmentations de trafic minimes ne sont absolument pas de nature à dégrader les conditions d'écoulement.

Cette analyse corrobore les conclusions de l'étude d'impact, le projet de parc d'activités économiques Bassin Avenue sur la commune de Martignas-sur-Jalle n'aura qu'un impact limité sur la circulation.

2.2.2. Maitrise des émissions de gaz à effet de serre

<u>Rappel des réponses de l'étude d'impact de 2024, et compléments :</u>

L'opération d'aménagement s'insère dans une démarche de maitrise des émissions de gaz à effet de serre à toutes les phases du projet.

En phase de travaux, il est précisé à la **page 94 de l'étude d'impact** que les déblais de terrassement seront réutilisés sur site. En complément, un processus de récupération/réemploi des matériaux sera engagé pour l'aménagement des lots privés. Des matériaux réemployés, biosourcés ou géosourcés seront préférentiellement utilisés pour les 3 familles de construction (structure, enveloppe, second œuvre) afin de répondre à l'objectif de réduction de l'empreinte carbone du parc d'activités.

En phase d'exploitation, le règlement du parc d'activités joint à l'**annexe 15 de l'étude d'impact**, impose sur les toitures des constructions des lots privés, soit des procédés de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité, soit d'autres dispositifs aboutissant au même résultat. Ces dispositifs devront occuper à minima 30% de la toiture.

En ce sens, le maitre d'Ouvrage a noué un partenariat avec Bordeaux Métropole Énergies, opérateur énergétique de Bordeaux Métropole et acteur industriel de référence sur le territoire métropolitain dont l'objectif est de contribuer activement à l'émergence d'un territoire à énergie positive à l'horizon 2050 afin de proposer une offre foncière et énergétique originale aux entreprises.

L'objectif est d'offrir aux entreprises qui s'implanteront sur ce parc d'activités les solutions énergétiques décarbonées utiles à leurs besoins. Ainsi, Bordeaux Métropole Énergies se propose d'apporter à cet effet son expertise pour l'étude, la promotion et la mise en œuvre de solutions faisant appel à des énergies renouvelables locales pour :

- La fourniture de chaleur et de froid par réseaux pour des bâtiments tertiaires ou des usages industriels,
- La mise à disposition d'une centrale de distribution de carburants « verts »,
- La valorisation de l'énergie solaire : production d'électricité photovoltaïque en toiture ou sur ombrières de parkings, production d'énergie solaire thermique,
- La gestion multi-énergies sur la zone d'activités.

L'étude de fournitures d'énergies a été ajoutée à l'**annexe 16 de l'étude d'impact** suite à la demande de compléments du 25 juin 2024. Cette étude a été actualisée par Bordeaux Métropole Energies en 2025, et est jointe à l'annexe 4 du mémoire en réponse.

2.3. Risque incendie

Remarques de l'Autorité environnementale :

« La MRAe relève que la réalisation de la bande de 50 mètres n'est pas mentionnée dans les mesures de l'étude d'impact pour lutter contre le risque incendie (page 121), et n'apparaît pas sur toutes les cartes du dossier (Cf page 117). En relevant la présence de boisements à proximité immédiate et le contexte local lié aux récents feux de forêt en Gironde, ***la MRAe considère que le dossier doit être mis à jour et présenter toutes les mesures permettant de s'assurer de la prise en compte de toutes les recommandations du service départemental d'incendie et de secours (SDIS), ainsi que les préconisations du PPRIF (respect des obligations de débroussaillement notamment).***

La MRAe recommande de démontrer la cohérence entre les mesures pour le milieu naturel et les prescriptions à respecter au titre de la prise en compte du risque incendie, notamment sur la question de la compatibilité des conditions de débroussaillement avec les habitats naturels évités.

2.3.1. Mesures de lutte contre les incendies

Rappel des réponses de l'étude d'impact de 2024 :

Le projet a été modifié suite à l'avis de la MRAe de 2023 afin d'intégrer les recommandations liées au risque incendie.

Une bande inconstructible de 50 mètres à l'intérieur du périmètre de projet a été réintégrée en façade de la RD213, pour isoler les futurs bâtiments des terrains boisés situés de l'autre côté de la Départementale à l'Est. Dans la version précédente de 2023, les 50 mètres sur cette façade avaient été calculés à partir de la forêt, ce qui engendrait un recul de 20 m dans les lots. Aujourd'hui le recul de la zone constructible a été porté à 50 mètres, tel que représenté sur la carte ci-après :

Figure 6 : Localisation de la bande 50 inconstructible au sein des lots en façade Est

Le projet modifié maintient la bande débroussaillée de 50 m en façade Nord tel que prévue dans le projet initial, ainsi que l'emplacement de la bâche incendie au cœur du parc, la piste DFCI pour la circulation des engins de lutte en lisière de l'espace boisé.

Conformément au porté à connaissance du plan départemental de défense incendie un couvert végétal inférieur à 10% sera maintenu sur toute la superficie des bandes soumises à l'obligation légale de débroussailler - avec une gestion alvéolaire de ces bandes comme préconisé par le CNPN.

Le traitement alvéolaire des bandes OLD permettra de garder une lisière paysager et arboré pour une meilleure insertion du projet, tout en conciliant lutte contre les incendies et gestion cinétique.

Ces alvéoles seront composées de strates herbacées et arbustives avec la conservation d'arbres remarquables existants et la plantation d'essences sélectionnées pour être les moins combustibles. Les arbres ne seront pas regroupés en un seul lieu pour éviter la constitution d'un nouveau massif à terme.

Il est à noter qu'avec la proposition de sanctuariser les terrains au Nord pour la compensation ex-situ dans le cadre de la demande de dérogation pour les espèces protégées, les parcelles ci-dessous identifiées en rose foncée feront l'objet d'un défrichement avec maintien d'un milieu semi ouvert conformément au plan de gestion proposé et validé par le CNPN. Cette mesure vient renforcer la défense incendie du site.

Comme indiqué à la **page 128 de l'étude d'impact**, toutes les mesures mises en œuvre par le projet pour lutter contre les incendies conformément aux recommandations du SDIS, sont représentées sur la carte suivante :

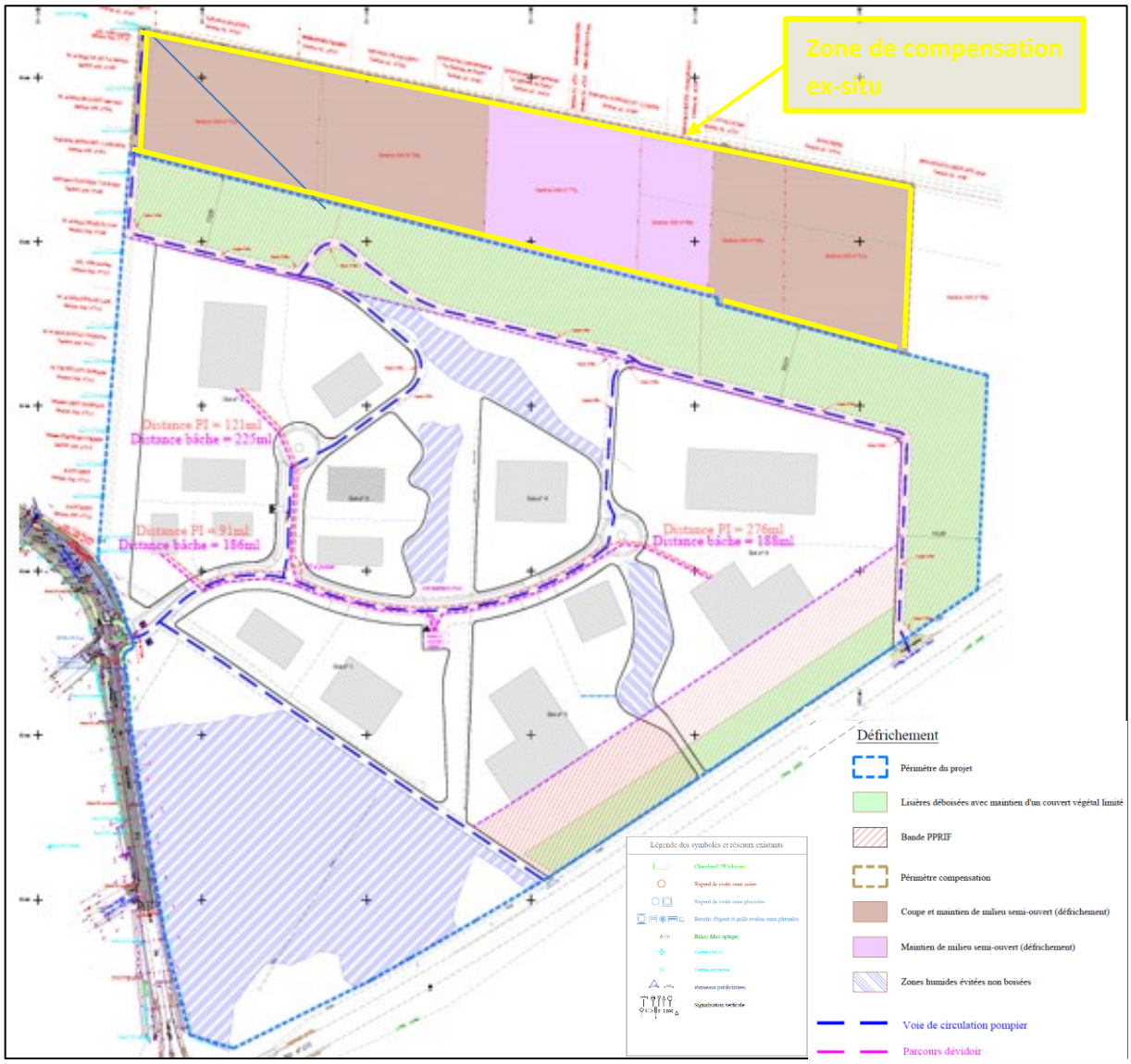


Figure 7 : Plan de la défense incendie
(Source : PA – S CARRE & SANCHEZ)

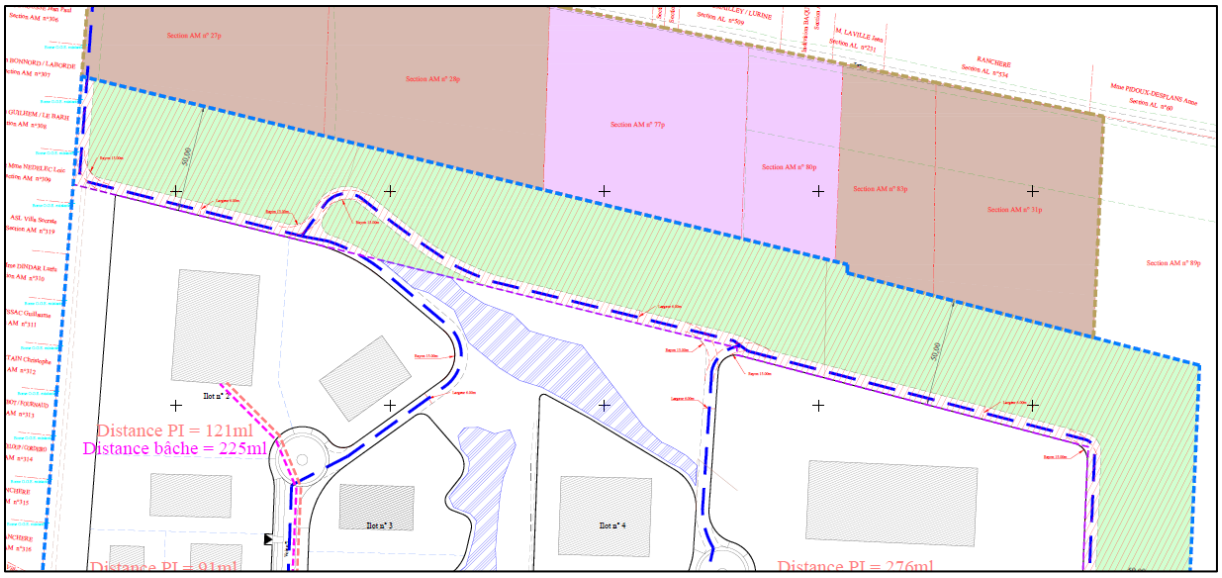


Figure 8 : Zoom bande OLD et compensation ex situ – façade Nord
(Source : PA – S CARRE & SANCHEZ)

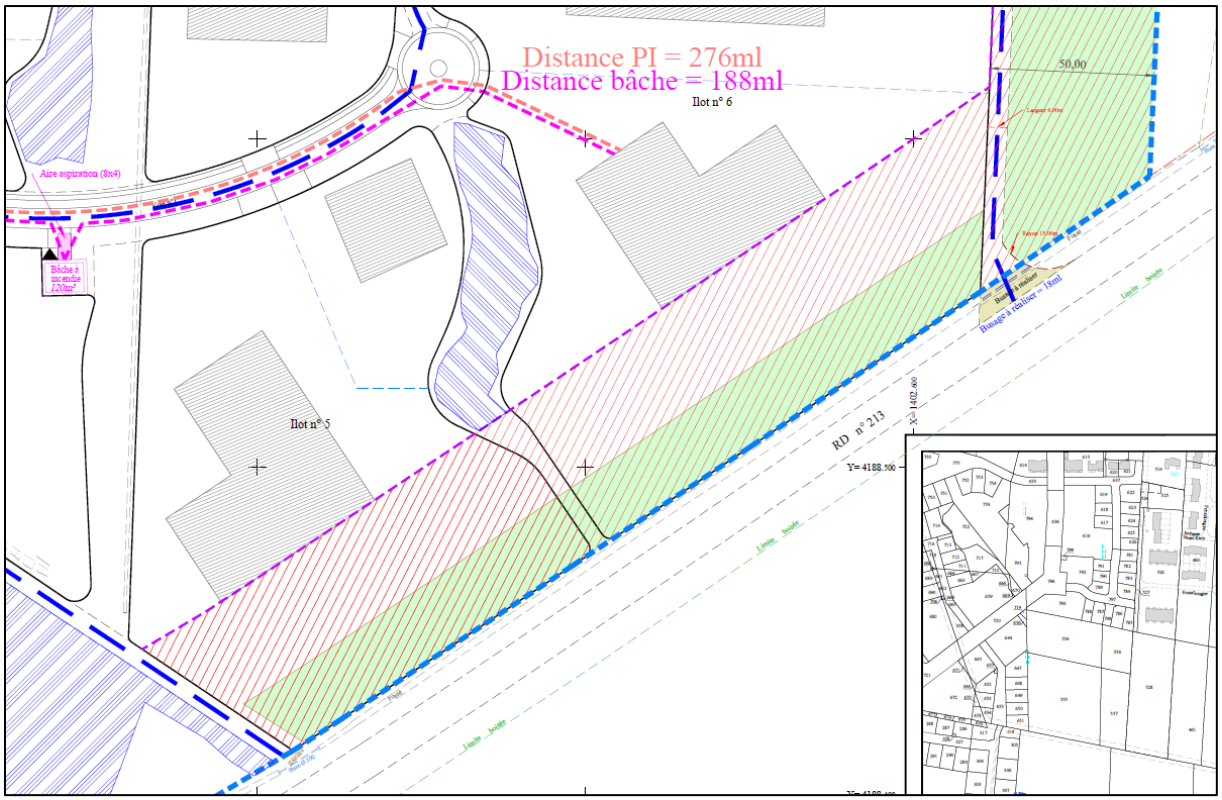


Figure 9 : Zoom bande OLD – façade Est
(Source : PA – S CARRE & SANCHEZ)

La bande OLD située en partie commune (sur la façade Nord / figure 6) et la compensation ex situ sera gérée par la future ASL.

La bande OLD située sur les lots privés n°5 et 6 (façade Est le long de la RD 213 / figure 7) faisant l'objet d'une zone non aedificandi dans le règlement du parc sera gérée par les futurs acquéreurs.

2.3.2. Compatibilité avec la préservation du milieu naturel

Rappel des réponses de l'étude d'impact de 2024 :

Tel que précisé à la **page 99 et suivantes de l'étude d'impact**, ainsi que dans le dossier de dérogation d'espèces protégés, la quantification des impacts sur l'avifaune au sein du projet a été basée à la fois sur la perte nette d'habitat liée aux effets d'emprise (bâtis, voiries, parkings,) mais également sur la perte indirecte des espaces situés en marge de l'emprise imperméabilisée qui ne seront plus fonctionnels en phase d'exploitation.

Notamment, **les impacts sur tous les habitats naturels dans les bandes de débroussaillement des 50 m sont pris en compte pour l'avifaune et particulièrement la Fauvette pitchou, et sont compensés.**

Au sein du secteur de compensation jouxtant le projet au Nord, la zone d'habitat favorable à la nidification de la fauvette pitchou sera évitée et intégrée au sein d'une même unité de compensation suffisante (4,21 ha) pour maintenir à minima un couple de Fauvette pitchou (cf Mesure Ex-C-1 et Ex-C-2 **page 149 et 150 de l'étude d'impact**).

L'impact sur la Fauvette pitchou a été qualifié de modéré conformément à la méthodologie d'évaluation des impacts écologiques. La mise en place des mesures d'évitement, de réduction et de compensation in-situ au profit de la Fauvette pitchou permettront à l'espèce de se maintenir sur site.

Le projet aura donc un impact direct sur 1,83 ha d'habitat de nidification favorable pour la Fauvette pitchou et un impact indirect sur 0,45 ha de nidification favorable pour la Fauvette pitchou (perte de fonctionnalité et OLD) soit un total de 2,28 ha.

En complément, il impactera également de manière directe, 7 ha d'habitat de nidification pour l'avifaune forestière commune.

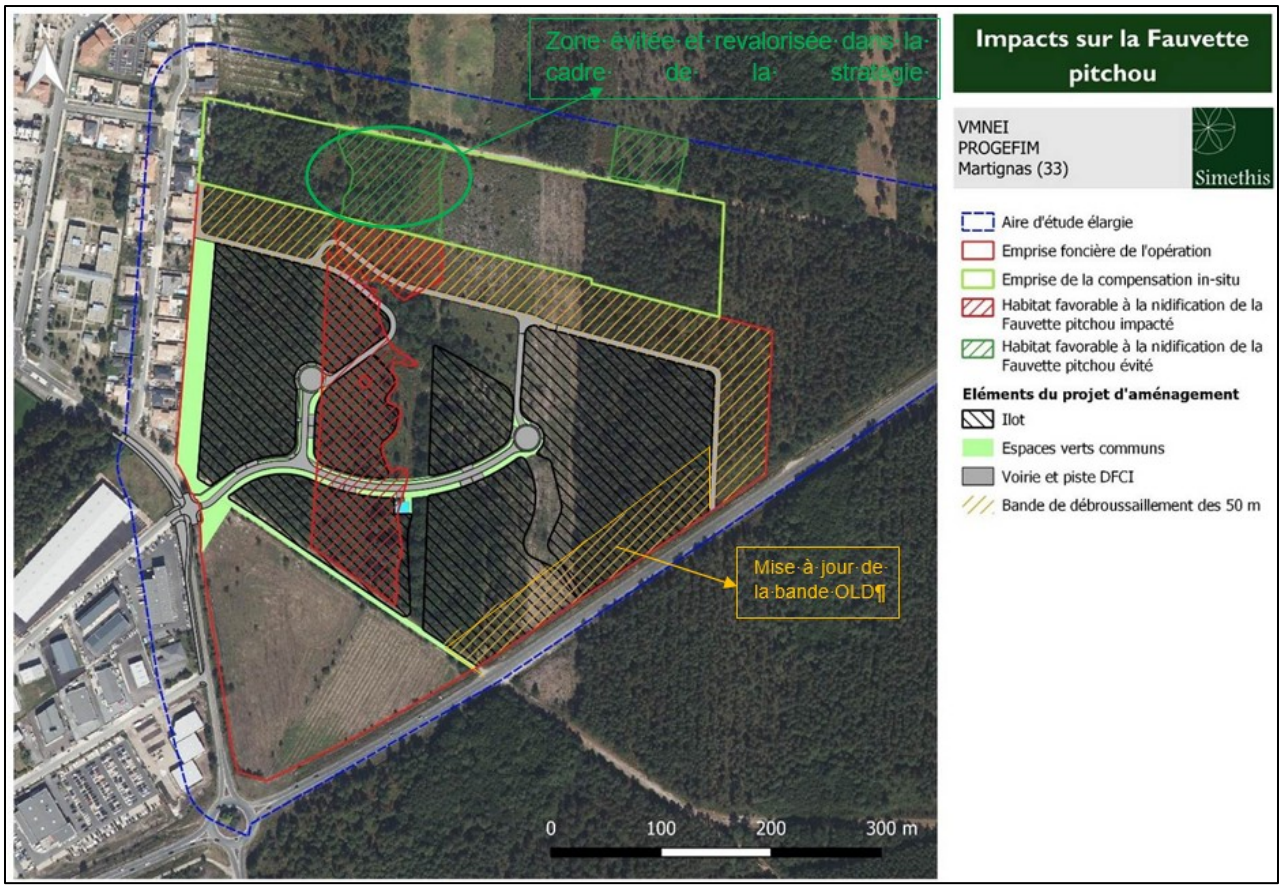


Figure 10 : Cartographie des impacts sur la Fauvette pitchou

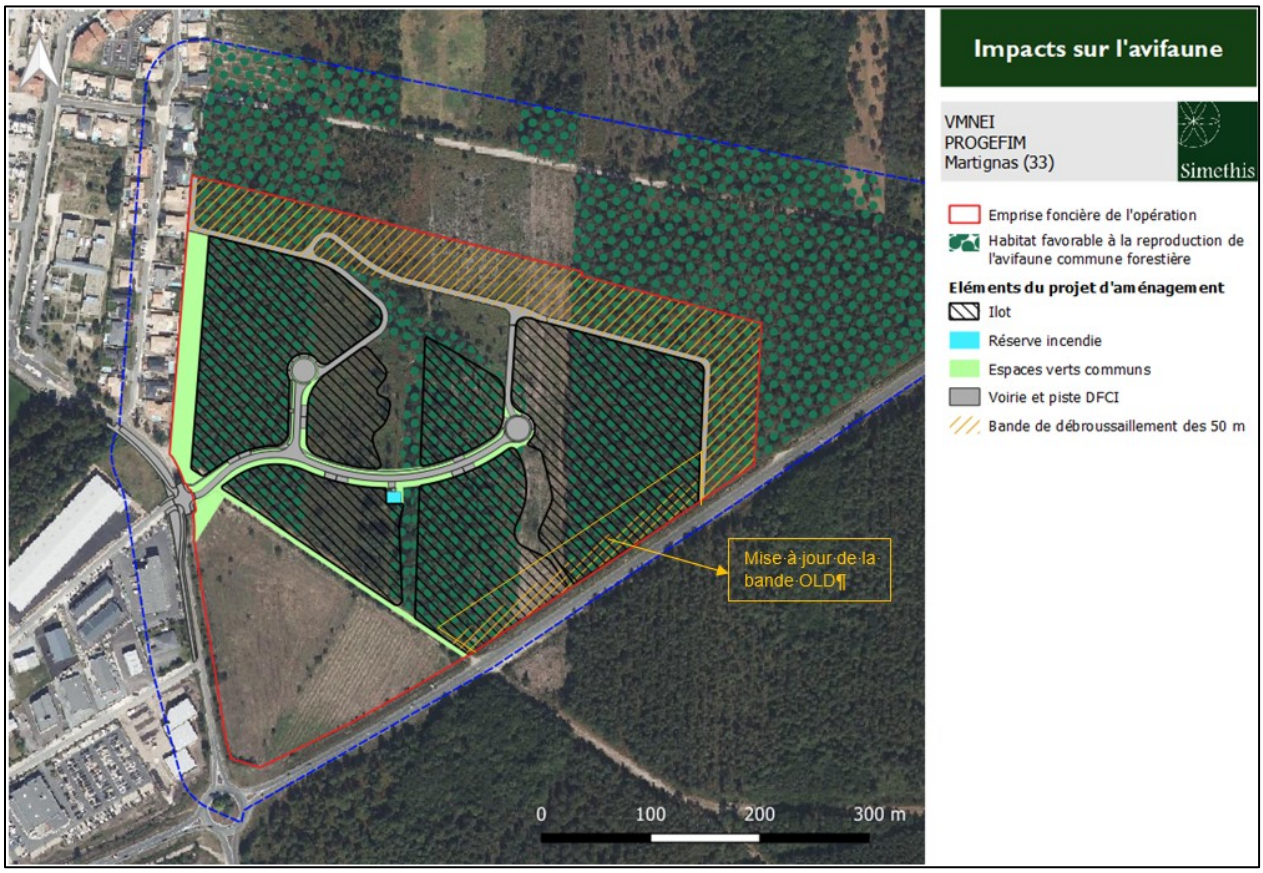


Figure 11 : Cartographie des impacts sur l'avifaune

3. REPONSES SUR LES INCIDENCES SUR LE MILIEU HUMAIN

3.1. Déplacements

Remarques de l'Autorité environnementale :

« La MRAe estime nécessaire de compléter le dossier par les mesures prises pour aménager la desserte routière du site, et de préciser les conditions de desserte pour les cyclistes et des piétons à partir des lignes de bus en service dans de bonnes conditions de sécurité. »

Rappel des réponses de l'étude d'impact de 2024 :

Le projet d'aménagement sera accessible depuis l'avenue de Lattre de Tassigny via l'aménagement d'un carrefour en croix correspondant au débouché de la rue du 503ème Régiment du Train qui dessert la zone d'activités des Portes Océanes.

Comme indiqué à la **page 19 de l'étude d'impact**, l'aménagement sera réalisé sous maitrise d'ouvrage de Bordeaux Métropole d'après le plan projeté ci-dessous :

Figure 12 : Plan d'aménagement du carrefour d'entrée du parc d'activités
(Source : PA – SANCHEZ & S CARRE)

La réalisation de ce carrefour s'intègre dans le cadre des autres aménagements de voiries prévus par Bordeaux Métropole depuis la Marie de Martignas-sur-Jalle jusqu'au projet. Tel qu'indiqué à la **page 20 et suivantes de l'étude d'impact**, il est prévu l'aménagement d'une voie verte sécurisée de 3 m de large, partagée pour piétons et cyclistes, jusqu'à la rue Louis Biérot, puis se transforme en trottoir de 1,50 de large en retrait de la voirie jusqu'à l'entrée du parc d'activités.

Ces aménagements de voiries permettent ainsi aux piétons et cyclistes de circuler et d'accéder au projet dans de bonnes conditions de sécurité depuis les arrêts de bus du centre-bourg de Martignas-sur-Jalle.

3.2. Bruit

Remarques de l'Autorité environnementale :

« La MRAe recommande des contrôles des niveaux sonores en début d'exploitation pour vérifier l'absence de dépassement des valeurs réglementaires du bruit, au niveau des futures installations et des lieux habités limitrophes du site. Dans le cas où les résultats ne seraient pas satisfaisants, des mesures de réduction des nuisances devraient être mises en place et leur efficacité vérifiée. »

Rappel des réponses de l'étude d'impact de 2024 :

Dès la phase de conception du projet, le choix de l'implantation des lots a permis de réduire efficacement les nuisances sonores occasionnées par les flux de circulation des voiries avoisinantes, ainsi que le nouveau flux au sein du parc d'activités.

Tel que détaillé à la **page 23 et 107 de l'étude d'impact**, les retraits suivants ont été mis en œuvre :

- Retrait jusqu'à 200 m vis-à-vis de l'avenue Maréchal de Lattre de Tassigny du fait de la préservation de la zone humide,
- Retrait de 50 m vis-à-vis de la route D213 du fait du maintien de la bande OLD,
- Retrait de 30 m vis-à-vis du lotissement résidentiel au Nord-Ouest du fait de l'aménagement d'une bande végétalisée dense.

Figure 13 : Hypothèses d'implantation des bâtiments

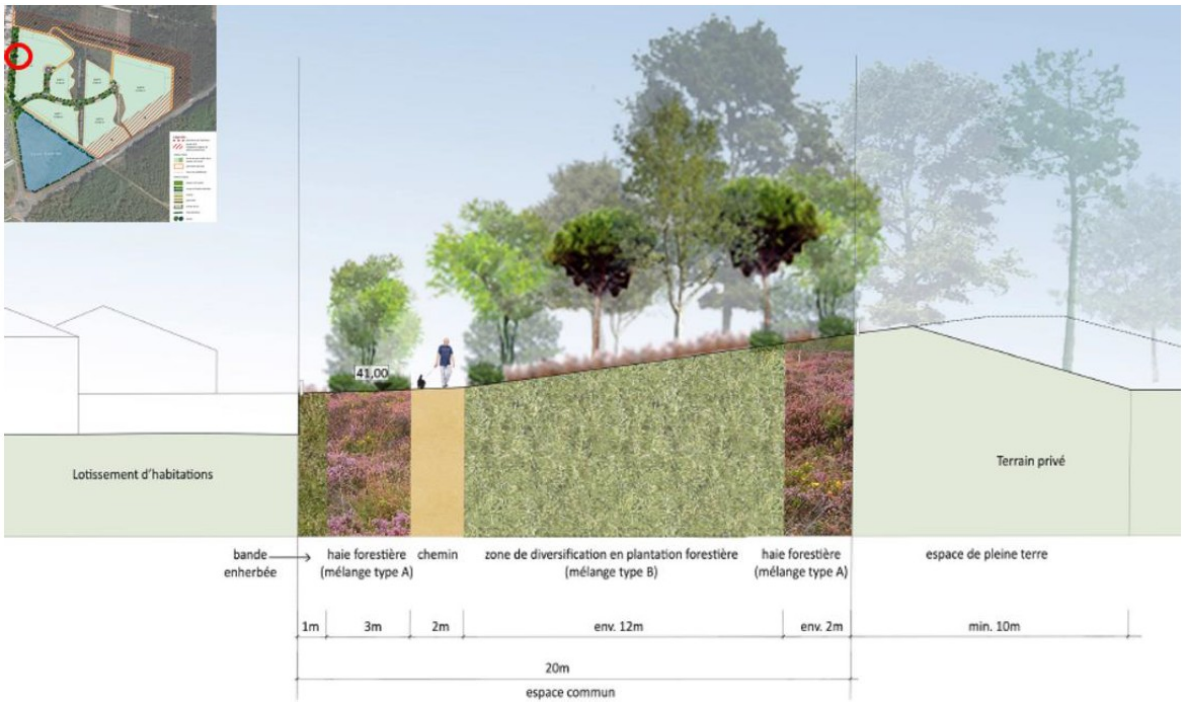


Figure 14 : Coupe paysagère de l'interface avec le lotissement d'habitations

Par ailleurs, afin de vérifier l'absence de dépassement des valeurs règlementaires du bruit, PROGEFIM s'engage à effectuer des mesures du niveau sonore dès le début de la phase d'exploitation qui seront des valeurs de références sur toute la durée de vie du parc.

Chaque acquéreur devra s'y référer pour mettre en place des solutions efficaces de réduction des nuisances sonores pour les bien-être des usagers du site et des riverains lors de la construction de leur bâtiment.

Toute activité présentant des nuisances rentrera en principe dans le régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement et sera soumise à des prescriptions spécifiques selon la rubrique à laquelle elle est soumise et des mesures de suivi.

Conformément à la demande de l'Autorité environnementale, cette mesure de suivi a été ajoutée à la **page 136 de l'étude d'impact**.

3.3. Assainissement

Remarques de l'Autorité environnementale :

« La MRAe recommande de vérifier si la station d'épuration dispose d'une capacité suffisante pour accueillir et traiter les effluents supplémentaires générés par le projet, et d'apporter cette information dans le dossier.»

Rappel des réponses de l'étude d'impact de 2024 :

Les eaux usées en provenance des lots privés seront déversées dans des regards puis canalisations sous chaussées et rejetées gravitairement au réseau d'assainissement existant au niveau de l'avenue de Lattre de Tassigny.

Comme indiqué à la **page 158 de l'étude d'impact**, les eaux usées seront in fine acheminées et traitées vers la station d'épuration de Saint Jean d'Illac « LA MAISON DE L'EAU », n°0533422V002, d'une capacité de 25 000 Équivalents Habitants (EH).

Cette station reçoit et traite 100% du réseau de collecte des communes de Martignas-sur-Jalle et de Saint-Jean-d'Illac.

Afin de définir le nombre d'équivalent habitant en phase d'exploitation, une projection d'emplois à terme sur ce lotissement d'activités artisanales, productives et de services a été entrepris et a été évalué à 500 maximum. D'après la norme NF P16-006, un coefficient de 0,5 par salarié est appliqué pour une activité professionnelle. Selon ce calcul, le nombre d'équivalent habitant serait de 250. Pour les zones industrielles et tertiaires (bureaux), un ratio de 20 EH/hectare peut être utilisé. Le projet développe 9 hectares de terrain à commercialiser. Selon ce calcul, le nombre d'équivalent habitant serait de 180.

A l'issu de ces deux estimations, nous retiendrons une valeur de 250 EH pour cette opération soit un débit de 37 m^3/j (150 L/j/EH). Une autorisation de raccordement a été délivrée le 17 juin 2024 et jointe à l'étude d'impact lors des demandes de compléments dans le cadre de l'instruction.

4. REPONSES SUR LA QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

Remarques de l'Autorité environnementale :

« La MRAe recommande d'apporter des éléments de traitement paysager du projet pour assurer la meilleure insertion possible du parc d'activités, bordé par la RD213 au Sud-Est et par un lotissement au nord-ouest. Des prescriptions sur le traitement des volumes des futurs bâtiments qui seront accueillis sur le site pourraient utilement être apportées.

La MRAe considère que l'étude présentée doit être complétée sur la question de la prise en compte de la consommation des espaces naturels et forestiers, et montrer les dispositions prises pour aménager le site en l'artificialisant le moins possible. »

4.1. Sur l'insertion paysagère

Rappel des réponses de l'étude d'impact de 2024 :

Le projet a été construit à partir des données environnementales en essayant de concilier aménagement, préservation de la biodiversité et prévention du risque incendie de Forêt. Ainsi, la Maitrise d'Ouvrage a cherché à préserver les enjeux majeurs et à les intégrer dans un projet d'aménagement respectueux des continuités écologiques.

En continuité de l'urbanisation de cette entrée Sud de la ville de Martignas, un soin particulier pour créer un cadre de vie paysager a été apporté et retranscrit dans :

- Le programme des travaux des parties communes du permis d'aménager,
- La notice paysagère du parc,
- Le règlement architectural et paysager qui s'impose pour la construction dans les lots.

Tel qu'indiqué à la **page 23 et suivantes de l'étude d'impact**, la Maitrise d'Ouvrage a souhaité apporter des dispositifs d'aménagement en vue de construire un cadre de vie et de travail agréable, en valorisant :

- Des continuités visuelles et écrins de nature grâce aux amples espaces naturels préservés au centre du site et sur son périmètre en interface avec l'environnement.

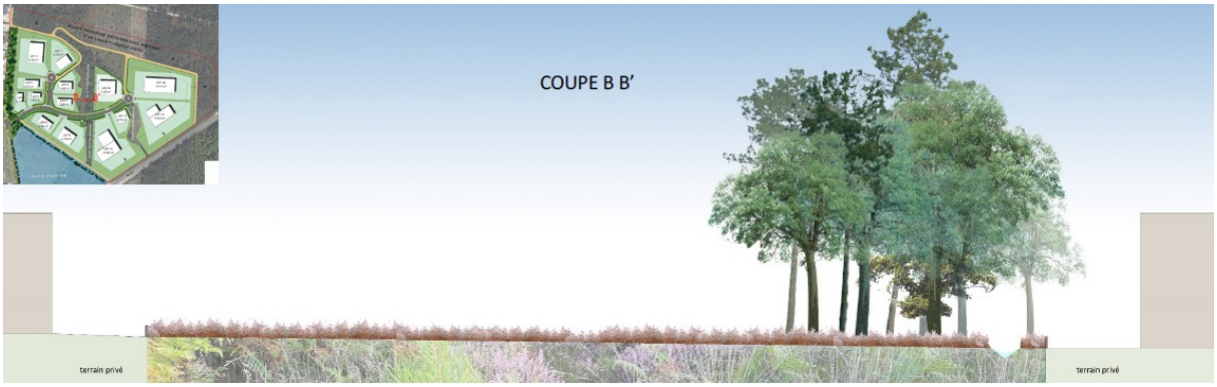


Figure 15 : Coupe des espaces naturels centraux préservés

- Ce projet bénéficiera d'une image naturelle plus forte qu'à l'ordinaire pour un parc d'activités: conservation des zones humides, espaces boisés, bandes de nature le long de la RD 213 notamment.

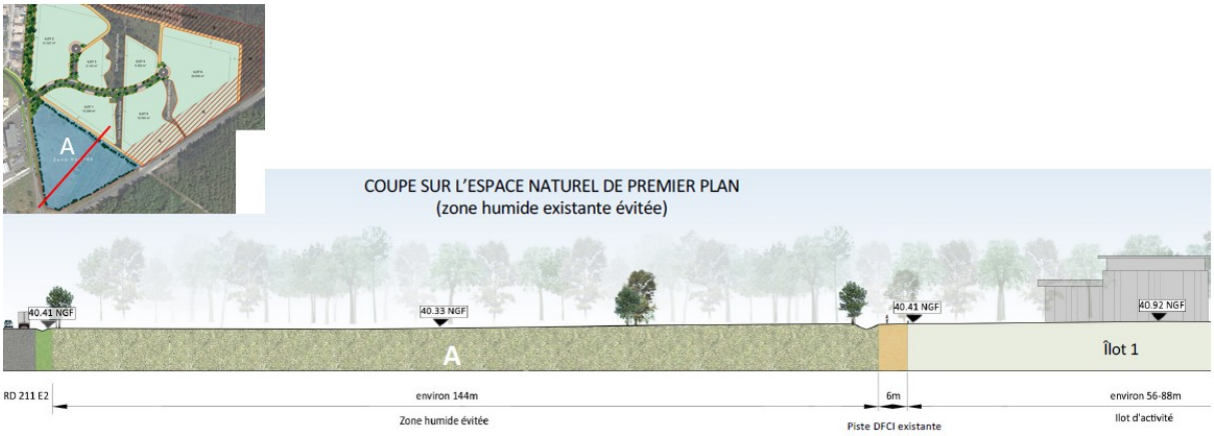


Figure 16 : Coupe de la proue Sud totalement évitée

- La possibilité d'accéder au site à pied et à bicyclette ou autre mode actif grâce à la continuité de la voirie avec la piste cyclable de l'avenue De Lattre de Tassigny mais aussi par l'ouverture du site au Nord pour les continuités douces vers des chemins existants et les quartiers d'habitation.
- Des plantations d'espaces verts selon une palette végétale composée d'essences locales validée par les écologues du projet. Ces espaces verts sont connectés avec les espaces naturels offrant des multiples continuités pour le déplacement des espèces et le développement de la biodiversité. On les retrouve notamment au sein :
    - D'une bande de 20 mètres paysagée entre l'ilot 2 et le lotissement d'habitation riverains afin de créer un écran paysager.

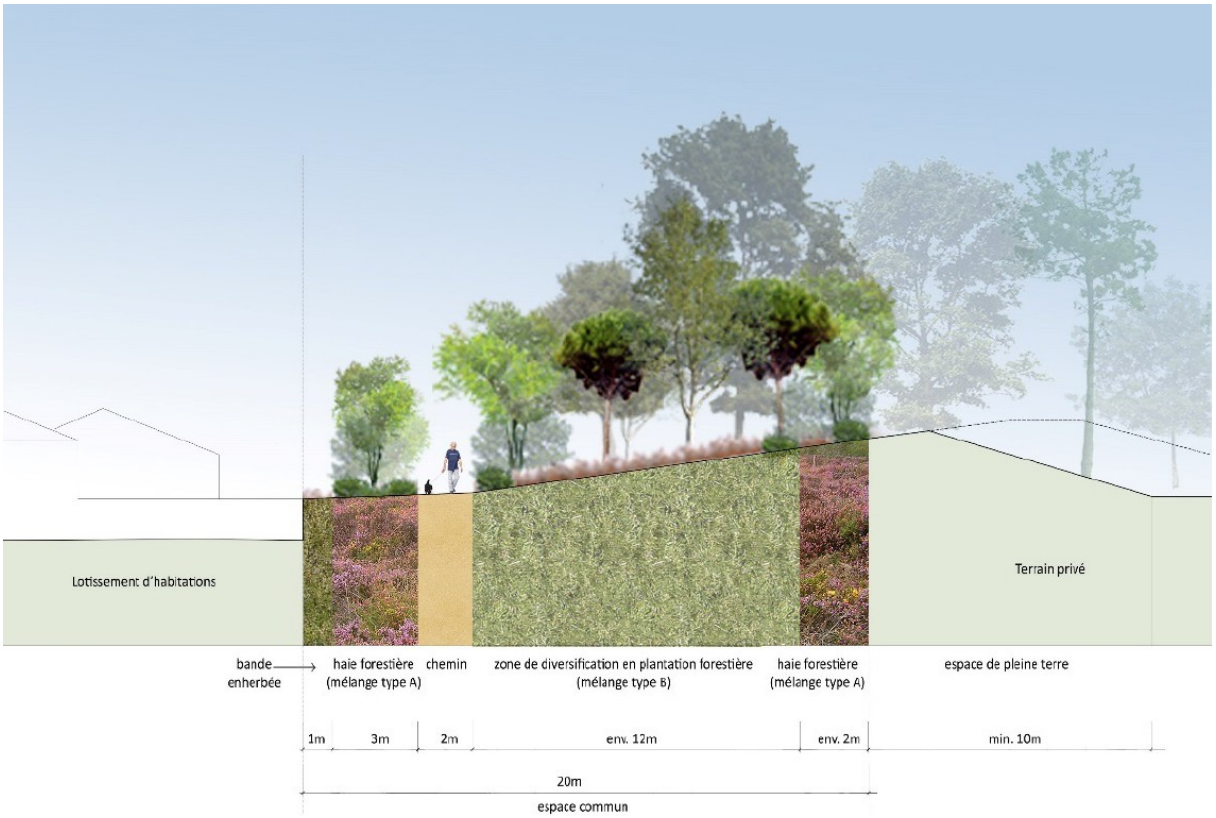


Figure 17 : Coupe de la bande de 20 en façade du lotissement

- De larges profils de voies comprenant plus d'espaces perméables et végétalisés que de surfaces de circulation (automobile et piétonne), dotées de noues paysagères pour la gestion aérienne du pluvial et de nouvelles plantations d'alignement aux essences locales contribuant également à la diminution de l'effet d'îlots de chaleur en période estivale.

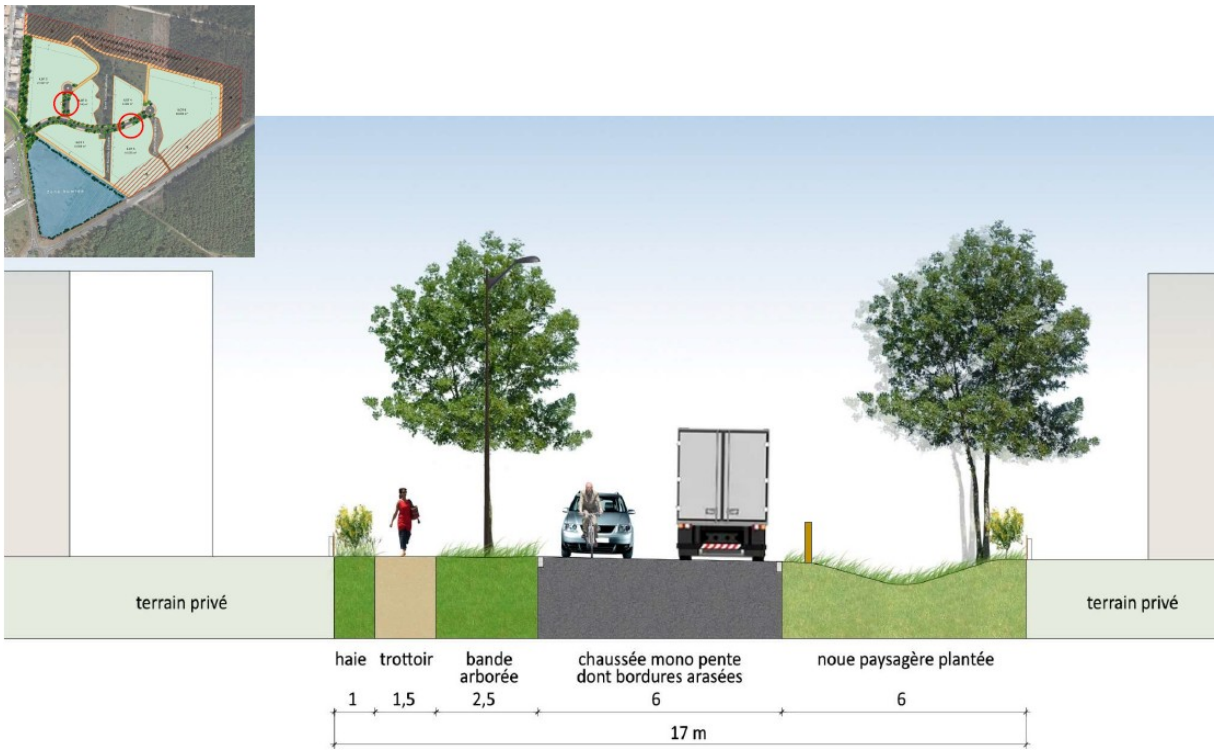


Figure 18 : Coupe des voiries internes

- Le long des voies internes sera prévu un éclairage public intelligent peu consommateur et permettant de limiter la pollution lumineuse.

4.2. Sur la maitrise de l'artificialisation des sols

<u>Rappel des réponses de l'étude d'impact de 2024, et compléments :</u>

Le projet de parc d'activités économiques se développe sur un périmètre loti d'un total de 187 480 m².

Tel que détaillé à la **page 97 de l'étude d'impact**, les espaces de pleine terre représenteront in fine 123 447 m² soit 65 % de la superficie de l'opération comprenant les espaces naturels évités et les espaces verts (communs et privés).

Les espaces pleine terre sont détaillés comme suit :

- 25 % du parc, soit 47 399 m², correspondant aux espaces naturels sanctuarisés au sein de l'emprise du projet dont 32 372 m² de zones humides évitées (96% de la superficie de zone humide présente sur le site),
- 17 % du parc, soit 32 658 m², correspondant à la bande périphérique non aedificandi maintenue boisée en état débroussaillée avec un couvert limité à 10 % au titre du PAC afin de garantir la sécurité incendie,

- 4 % du parc, soit 8 313 m², correspondant aux espaces verts créés dans la partie aménagée avec la plantation de 425 arbres plantés in situ en sus des autres strates paysagées (arbustes, haies, vivaces et graminées) :
    - 3 178 m² dans l'emprise des voies correspondant à la gestion aérienne des eaux pluviales et aux plantations d'alignement,
    - 4 309 m² qui correspondent à l'interface paysagère entre le projet et les habitations riveraines.
- 35% du parc, soit 31 797 m^2, correspondant aux espaces verts privatifs au sein des lots. Pour rappel, les lots à construire représente 48 % du projet (90 849 m^2) au sein desquels nous retrouverons 35 % (obligation PLU) d'espaces verts avec un palette végétale imposée en cohérence avec les essences locales.
- 2 % de piste DFCI (surface perméable),

Les surfaces imperméabilisées par la voirie représentent que 3% du parc, soit 4 267 m².

4.3. Sur la qualité architecturale

La qualité architecturale des constructions au sein des lots de terrain à bâtir est assurée grâce à l'encadrement des projets par l'intermédiaire du visa d'un architecte-urbaniste et d'un règlement de lotissement plus contraignant ou précis que le PLU métropolitain sur ce site.

En effet, un règlement du lotissement plus contraignant que le PLU impose aux acquéreurs d'apporter un soin particulier en termes de qualité et paysagère dans les projets qui seront développés au sein des lots :

- L'implantation du bâti et l'entrée de lot,
- La valorisation des toitures dès le 1er m^2 avec des toitures végétales ou photovoltaïques,
- Les couleurs du bâti selon une palette imposée pour une meilleure insertion paysagère et dans un souci de lutte contre les ilots de chaleur,
- Le paysagement conforme à un palette végétale imposée,
- La hauteur du bâti.

Le règlement est rappelé en annexe du présent mémoire.

PROGEFIM

AMÉNAGEUR

REPONSE A L'AVIS DE LA MRAe n° 2025APNA23

Projet d'aménagement
Parc d'Activités Économiques Bassin Avenue

Commune de Martignas-sur-Jalle (33)

Avenue De Lattre de Tassigny

ANNEXES

Mars 2025

N108-18/VF_07.03.2025

PROGEFIM
AMÉNAGEUR

REPONSE A L'AVIS DE LA MRAe n° 2025APNA23

Projet d'aménagement
Parc d'Activités Économiques Bassin Avenue

Commune de Martignas-sur-Jalle (33)

Avenue De Lattre de Tassigny

Annexe 1 : Avis émis par les services instructeurs

1.a. Avis MRAe du 4 février 2025

Mars 2025

N108-18/VF_07.03.2025

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

MRAe

Mission régionale d'autorité environnementale

Région Nouvelle-Aquitaine

Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale Nouvelle-Aquitaine sur le projet de parc d'activités économiques « Bassin avenue » à Martignas-sur-Jalle (33)

n°MRAe 2025APNA23

dossier P-2024-16965

Localisation du projet : Commune de Martignas-sur-Jalle (33)
Maître(s) d'ouvrage(s) : Société Progedim
Avis émis à la demande de l'Autorité décisionnaire : Préfet de la Gironde
En date du : 04/12/2024
Dans le cadre de la procédure d'autorisation : Autorisation environnementale
L'Agence régionale de santé et le préfet de département au titre de ses attributions dans le domaine de l'environnement ayant été consultés.

Préambule.

L'avis de l'Autorité environnementale est un avis simple qui porte sur la qualité de l'étude d'impact produite et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet. Porté à la connaissance du public, il ne constitue pas une approbation du projet au sens des procédures d'autorisations préalables à la réalisation.

En application du décret n°2020-844, publié au JORF le 4 juillet 2020, relatif à l'autorité environnementale et à l'autorité chargée de l'examen au cas par cas, le présent avis est rendu par la MRAe.

En application de l'article L. 122-1 du Code de l'environnement, l'avis de l'Autorité environnementale doit faire l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage, réponse qui doit être rendue publique par voie électronique au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique prévue à l'article L. 123-2 ou de la participation du public par voie électronique prévue à l'article L. 123-19.

En application du L. 122-1-1, la décision de l'autorité compétente précise les prescriptions que devra respecter le maître d'ouvrage ainsi que les mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter les incidences négatives notables, réduire celles qui ne peuvent être évitées et compenser celles qui ne peuvent être évitées ni réduites. Elle précise également les modalités du suivi des incidences du projet sur l'environnement ou la santé humaine. En application du R. 122-13, le bilan du suivi de la réalisation des prescriptions, mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter, réduire et compenser ces incidences devra être transmis pour information à l'Autorité environnementale.

Le présent avis vaudra pour toutes les procédures d'autorisation conduites sur ce même projet sous réserve d'absence de modification de l'étude d'impact (article L. 122.1-1 III du Code de l'environnement).

Cet avis d'autorité environnementale a été rendu par délégation de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine à Jérome Wabinski.

Le délégataire cité ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

I. Le projet et son contexte

Le présent avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) porte sur le projet de création d'un parc d'activités économiques « Bassin Avenue » d'environ 18,6 ha dans la commune de Martignas-sur-Jalle, dans le département de la Gironde.

Bien que non mentionné dans l'étude d'impact, le projet dans sa version précédente a fait l'objet d'un avis de la **MRAe du 14 novembre 2023[1] sollicité dans le cadre de la procédure d'autorisation environnementale.**

Procédures relatives au projet.
Le projet relève d'une évaluation environnementale systématique au titre de la rubrique 39 (opération d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur à dix hectares) et 47a (opérations de défrichement portant sur une superficie totale de plus de 0,5 ha) du tableau de l'annexe R 122-2 du Code de l'environnement. Il est également soumis à autorisation environnementale incluant une dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces protégées et de leurs habitats.

Un avis défavorable du CNPN a été rendu le 17 novembre 2023.

Le présent avis de la MRAe porte sur l'actualisation de l'étude d'impact.

II. Rappel des recommandations de l'avis MRAe du 14 novembre 2023

- La MRAe recommande que la surface de l'habitat naturel du Fadet des laîches soit corrigée et que les surfaces des impacts et des compensations correspondantes soient revues en conséquence.
- Compte tenu de l'artificialisation des sols générée par le projet, et des enjeux actuellement connus de gestion des eaux pluviales urbaines (recherche d'atténuation de l'aggravation des phénomènes d'inondation et des pollutions des milieux, adaptation au changement climatique), la MRAe considère que les dispositions présentées en matière de gestion des eaux pluviales ne sont pas satisfaisantes et peuvent conduire à rendre le site vulnérable aux inondations. La MRAe recommande de rechercher des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales en cohérence avec l'inaptitude des sols à l'infiltration, telle que relevée dans le dossier, et aux contraintes de régulation des débits de rejet des eaux pluviales vers le milieu naturel. Ces dispositions doivent concerner l'ensemble du projet, c'est-à-dire les parties communes de la zone aménagée et les parties privées.
- S'agissant des déplacements, le dossier n'apporte pas d'éléments précis de prévision des trafics induits par le projet, de leurs impacts sur les flux actuels de circulation. Il ne présente pas de mesures de maîtrise des circulations motorisés. La MRAe recommande d'apporter les précisions relatives à la gestion des déplacements induits par le projet et les mesures à prendre pour la maîtrise des émissions de gaz à effet de serre, en particulier en favorisant les modes de desserte alternatifs aux déplacements motorisés.
- La MRAe relève que la réalisation de la bande de 50 mètres n'est pas mentionnée dans les mesures de l'étude d'impact pour lutter contre le risque incendie (page 121), et n'apparaît pas sur toutes les cartes du dossier (Cf page 117). En relevant la présence de boisements à proximité immédiate et le contexte local lié aux récents feux de forêt en Gironde, la MRAe considère que le dossier doit être mis à jour et présenter toutes les mesures permettant de s'assurer de la prise en compte de toutes les recommandations du service départemental d'incendie et de secours (SDIS), ainsi que les préconisations du PPRIF (respect des obligations de débroussaillement notamment).
- La MRAe recommande de démontrer la cohérence entre les mesures pour le milieu naturel et les prescriptions à respecter au titre de la prise en compte du risque incendie, notamment sur la question de la compatibilité des conditions de débroussaillement avec les habitats naturels évités.
- La MRAe estime nécessaire de compléter le dossier par les mesures prises pour aménager la desserte routière du site, et de préciser les conditions de desserte dans de bonnes conditions de sécurité pour les cyclistes et des piétons à partir des lignes de bus en service.
- La MRAe recommande des contrôles des niveaux sonores en début d'exploitation pour vérifier l'absence de dépassement des valeurs réglementaires du bruit, au niveau des futures installations et

1 *Avis 2023APNA171 (p_2023_14731)*

des lieux habités limitrophes du site. Dans le cas où les résultats ne seraient pas satisfaisants, des mesures de réduction des nuisances devraient être mises en place et leur efficacité vérifiée.

- La MRAe recommande de vérifier si la station d'épuration dispose d'une capacité suffisante pour accueillir et traiter les effluents supplémentaires générés par le projet, et d'apporter cette information dans le dossier.
- La MRAe recommande d'apporter des éléments de traitement paysager du projet pour assurer la meilleure insertion possible du parc d'activités, bordé par la RD213 au sud-est et par un lotissement au nord-ouest. Des prescriptions sur le traitement des volumes des futurs bâtiments qui seront accueillis sur le site pourraient utilement être apportées.
- La MRAe considère que l'étude présentée doit être complétée sur la question de la prise en compte de la consommation des espaces naturels et forestiers, et montrer les dispositions prises pour aménager le site en l'artificialisant le moins possible.

III – Nouveaux éléments de connaissance et évolutions intervenues

Les préconisations du Plan de Prévention des Risques Incendies de Forêts (respect des obligations de débroussaillement notamment) ont été intégrées au projet. Le projet modifié prévoit ainsi l'aménagement de 90 849 m² de terrains à bâtir répartis en 6 îlots, qui seront redécoupés en fonction des besoins des entreprises (activités de production, technologiques ou de services). Il comprendra environ 8 313 m² d'espaces communs paysagers, 3 280 m² de pistes pour la défense incendie, 4 267 m² de voies destinées aux accès et à la circulation des véhicules et des ouvrages techniques (bâches de réserves d'eau d'incendie et postes électriques). Une bande inconstructible de 50 mètres à maintenir en état débroussaillé, non prévue dans le projet initial, a été ajoutée isolant les futures constructions des terrains boisés alentours.

Par ailleurs, la stratégie compensatoire a été revue suite à l'avis défavorable du CNPN du 17 novembre 2023 notamment la mesure compensatoire en faveur de la Fauvette pitchou jugée comme trop éloignée du site du projet. De nouveaux terrains plus proches ont été recherchés et les mesures compensatoires ajustées.

IV - Synthèse des points principaux de l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale

Le projet porte sur l'aménagement d'un parc d'activités dans un espace naturel de 18,7 hectares dans la commune de Martignas-sur-Jalle, dans le département de la Gironde.

L'actualisation de l'étude d'impact montre une meilleure prise en compte du risque incendie et une adaptation des mesures compensatoires suite à l'avis défavorable du CNPN.

Le porteur de projet a cherché à éviter les zones humides et les habitats d'espèces protégées. Toutefois, les impacts résiduels du projet après le travail d'évitement et de réduction des impacts présenté restent significatifs, et rendent nécessaire une dérogation à l'interdiction de destruction des espèces protégées et de leurs habitats, ainsi qu'une compensation forestière.

La Mission Régionale d'Autorité environnementale maintient les recommandations formulées dans son avis du 14 novembre 2023 **qui n'ont pas été prises en compte dans l'étude d'impact actualisée.**
Le présent avis, associé à celui du 14 novembre 2023, ainsi que la réponse du porteur de projet devront figurer dans le dossier soumis à consultation du public. **Les réponses apportées par le pétitionnaire ont vocation à être prises** en compte dans une mise à jour du dossier et son résumé non technique.

Fait à Bordeaux, le 4 février 2025

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,
le membre délégataire

Signé

Jérôme Wabinski

PROGEFIM
AMÉNAGEUR

REPONSE A L'AVIS DE LA MRAe n° 2025APNA23

Projet d'aménagement
Parc d'Activités Économiques Bassin Avenue

Commune de Martignas-sur-Jalle (33)

Avenue De Lattre de Tassigny

Annexe 1 : Avis émis par les services instructeurs

1.b. Avis CNPN 03 février 2025

Mars 2025

N108-18/VF_07.03.2025

AVIS DU CONSEIL NATIONAL DE LA PROTECTION DE LA NATURE

art. L411-1 et L411-2 du livre IV du code de l'environnement

Référence Onagre du projet : n° 2023-09-39x-01027 Référence de la demande : n° 2023-01027-011-002

Dénomination du projet : Parc d'activités « Bassin Avenue » à Martignas-sur-Jalle

Demande d'autorisation environnementale - Date de mise à disposition :

Lieu des opérations : -Département : Gironde -Commune(s) : 33127 Martignas-sur-Jalle

Bénéficiaire : PROGEFIM

MOTIVATION OU CONDITIONS

Contexte

Le projet présenté concerne la construction d'un parc d'activités à vocation économique sur la commune de Martignas-sur-Jalle. L'opération prévoit l'aménagement de 90 849 m² de terrain à commercialiser répartis en 6 îlots qui seront redécoupés en fonction des besoins des entreprises. Une part de 20 % de l'emprise foncière de l'opération est consacrée à la conservation d'espaces verts

Situé en entrée de ville, dans le prolongement de la zone d'activités existante dénommée « Portes Océanes », le projet s'implante sur un lot de parcelles forestières et de landes sur un périmètre de 18,7 hectares environ.

Le projet a déjà fait l'objet d'un avis de la part du Conseil national de Protection de la Nature en date du 17 novembre 2023. Cet avis, défavorable, mettait en avant le manque de pertinence des mesures de compensation proposée au regard des enjeux relatifs à la Fauvette pitchou en particulier. *

Le nouveau dossier présenté propose de nouvelles mesures compensatoires suite à l'avis CNPN de 2023 et aux échanges avec les services de l'état. A noter que deux demandes de compléments portant sur les modifications proposées ont eu lieu avec les dits services post avis CNPN.

Le projet en lui-même n'a pas été modifié et ne prévoit donc pas d'évitement supplémentaire sur les habitats à Fauvette pitchou. Les éléments de diagnostic et d'évaluation des enjeux restent donc globalement inchangés.

La justification de la raison impérative d'intérêt public majeur et absence de solution alternative satisfaisante reste inchangée et donc satisfaisant dans le cadre de la procédure de demande de dérogation.

En 2023, Le CNPN considérait que le projet ne remettait pas en cause à lui seul l'état de conservation des espèces mais considéré les effets cumulés de la multitude d'aménagements sur ce territoire comme devant être considéré comme inquiétant. Aucun nouveau projet n'est mentionné par rapport à la première demande de dérogation.

<u>État initial du dossier et Évaluation des enjeux écologiques et des impacts</u>

L'état initial et l'évaluation des enjeux restent globalement inchangés par rapport à la première demande de dérogation. Toutefois, quelques modifications ont été relevées par les services de l'état au cours de l'instruction. Nous noterons en particulier :

- les boisements impactés à l'Est du projet ne sont pas composés de feuillus (chênes pédonculés en mélange), tel qu'indiqué initialement, mais de futaies de Pin maritime sur landes sèches pour la grande majorité. L'impact sur les habitats naturels peut donc être considéré moindre.

- l'ajustement des zones impactées pour la prise en compte des modalités de mise en œuvre des prescriptions liées au Plan de Prévention des Risques d'Incendie de Forêts (PPRIF), préconisant la réalisation de bandes OLD (50 mètres). D'après le pétitionnaire, elles n'engendrent cependant pas d'impacts supplémentaires sur les habitats d'espèces. Elles remplacent des zones prévues en « espace vert ». Toutefois, rien n'est indiqué sur leur gestion et entretien, ce qui constitue un défaut de ce dossier.

- Initialement, l'impact des travaux avait été évalué comme direct sur 1,5 ha d'habitat de nidification favorable pour la Fauvette pitchou ; 7 ha d'habitat de nidification pour l'avifaune forestière et un impact indirect sur 1,5 ha d'habitat de nidification favorable pour la Fauvette pitchou soit près de la totalité des 3,3 ha d'habitat de reproduction totale présente au sein de l'aire d'étude élargie pour la fauvette pitchou. Dans le nouveau dossier, les impacts sont réévalués, notamment avec désormais un impact direct sur 1,83 ha d'habitat de nidification favorable pour la Fauvette pitchou et un impact indirect sur 0,45 ha de nidification favorable pour la Fauvette pitchou (perte de fonctionnalité et OLD) soit un total de 2,28 ha. Cela s'explique par l'intégration des parcelles au nord du projet au sein de l'aire de l'étude et favorable à la fauvette dans la stratégie de compensation du projet.

- Une adaptation de la surface d'habitats de repos favorables aux amphibiens et aux reptiles impactés qui s'élève finalement à 9,9 ha et non 9 ha

Ces modifications ne remettent pas de manière significative en cause l'état initial du projet et l'évaluation des impacts.

<u>Avis sur les mesures d'évitement et de réduction</u>

La stratégie ERC retenue par PROGEFIM, a été centrée sur l'évitement des zones humides afin également d'éviter tout impact résiduel sur le Fadet de Laîches et le Tarier pâtre, espèces de forts enjeux occupant les milieux concernés.

L'évitement des habitats favorables à la Fauvette pitchou reste faible de même que pour la partie de boisement de feuillues centrale. Le maintien d'une trame arborée au sein du projet et dans la mesure du possible des chênes s'il ne présentent pas de risques est affirmé. Le maintien « des rémanents de coupe » pour constituer des zones refuges pour la faune est ajouter. Concernant leur mise en œuvre, les modalités de stockage des pièces favorables au grand capricorne sont décrites dans le document MÉRIGUET B. & HOUARD X., 2021. Eléments pour la prise en compte de la présence du Grand capricorne - Cerambyx cerdo - dans la gestion écologique et patrimoniale des arbres ornementaux. 12 p. consultable au lien suivant : (https://www.drieat.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/preconisations_drieat_opie_grand_capricorne_erc-2021.pdf).

Le CNPN réinsiste sur l'intérêt du maintien de bois mort de gros diamètre pour la faune saproxylique en particulier et sur la nécessité de préciser auprès des entreprises les modalités de mise en œuvre et d'associer ce type d'opération à une communication/sensibilisation spécifique.

Pour le suivi des arbres évoqués, le CNPN invite à une attention particulière vis-à-vis des dendromicrohabitats de l'arbre pour appréhender ses potentialités d'accueil envers la biodiversité. (Voir la méthode Néau publié dans la Lettre de l'Arboriculture » de la SFA : https://sfa-asso.fr/v4/content-member/Lettre/Lettre-arboriculture-113-juillet-aout.pdf)

La mesure de réduction MR4 de la pollution lumineuse est insuffisamment détaillée et ne comporte pas d'engagements francs et vérifiables. Le porteur de projet doit impérativement proposer des engagements qui vont au-delà de la réglementation actuelle et prévoir une réelle sobriété lumineuse sur le site.

Les impacts résiduels concernent :

- **2,28 ha** (1,83 ha par le projet, 0,45 ha par les bandes OLD) **de landes favorables à la nidification de la Fauvette pitchou** et à l'Engoulevent d'Europe,
- **0,27 ha de boisements de feuillus mâtures favorables au grand Capricorne** et au transit des chiroptères,
- **7 ha de boisements favorables à la nidification d'espèces d'avifaune commune**

Mesures compensatoires, d'accompagnement et de suivi

La compensation en faveur des zones humides, prévue dans la demande initiale, au niveau du triangle sud évité et favorable au Tarier pâtre et au Fadet des laîches est maintenue.

Deux nouvelles mesures compensatoires sont proposées plus proche de l'emprise du projet :

Le « Secteur n°1 – Martignas-sur-Jalle » se situe en bordure nord du projet d'aménagement. Cette zone est actuellement dédiée à la production de pin maritime avec différents stades d'évolution des peuplements selon leur avancement dans les itinéraires sylvicoles. L'objectif est ici de restaurer une lande favorable à la Fauvette pitchou et aux oiseaux associés par l'exploitation des pins maritimes et le « défrichement » au sens réglementaire du terme des parcelles. Si la coupe d'exploitation définitive des parcelles de pin maritime créée temporairement des milieux favorables aux espèces d'oiseaux des milieux ouvert, l'objectif est bien ici de maintenir sur la période de la compensation des milieux ouverts non forestier.

Cette stratégie est issue du groupe de travail « Compensations écologiques en milieu forestier dans les Landes de Gascogne » initié par les services de l'Etat. Les modalités de gestion décrites sont satisfaisantes pour cette zone. Le CNPN alerte cependant sur les suites qui seront envisagées une fois la durée de compensation arrivée son terme. La restauration doit permettre l'installation d'une population pérenne sur les parcelles et la remise en sylviculture de ces parcelles au bout de 30 ans si elle devait intervenir incompatible avec la prise ne compte de cette espèce protégée avec un risque caractérisé de destruction d'individus.

Le CNPN rappelle en effet que la compensation dot être effective pendant toute la durée des impacts. L'inscription à minima au sein d'une Obligation Réelle Environnementale impliquant une structure gestionnaire d'espaces naturels voire une acquisition ou un bail emphytéotique serait pertinente au regard des fortes pressions à la fois urbaine et sylvicole qui s'exerce sur ce territoire.

Le « Secteur n°2 – Saint-Jean-d'Illac » se compose de parcelles de semis de Pin maritime et de parcelles de landes à boiser.

Pour les 4 ha prévus initialement au reboisement, aucune plantation ne sera réalisée permettant une gestion de milieux ouverts favorable à la fauvette. Pour la parcelle de semis de Pin maritime (13 ha), la réorientation des travaux sylvicole doit permettre un meilleur accueil de l'avifaune forestière. L'introduction de feuillus

pour diversifier les essences est un point positif à la fois pour les espèces ainsi que pour la fonctionnalité du milieu. Elle est aujourd'hui envisagée en bordure de lisière, le CNPN invite à considérer un mélange au sein même de la parcelle et d'engager un itinéraire sylvicole permettant une sylviculture à couvert continu sur le long terme.

L'Engagement de « maintien d'un état boisé pendant 30 ans minimum (absence de coupe avant) » interroge. Plusieurs travaux comme des dégagements de semis, coupe d'éclaircies interviennent dans un itinéraire sylvicole classique du Pin maritime. La coupe définitive (souvent coupe rase) n'intervient jamais avant 30 ans. Il est important de clarifier l'itinéraire sylvicole afin que les engagements pris soit réellement évaluables. Le maintien d'un couvert continu sur la parcelle sur le long terme avec une diversification des strates inter ou intra bande, la diversification avec l'implantation de plants de feuillus au sein de chaque bande ou encore le maintien de quelques bandes en libre évolution sans plantation pour laisser l'opportunité à une végétation spontanée évoluant vers la forêt constituent des pistes de réflexion pour atteindre cet objectif.

Une convention est prévue avec les propriétaires de parcelles. La signature d'une Obligation Réelle environnementale pour garantir le maintien des engagements y compris en cas d'évolution foncière (changement de propriétaire, transmission…) est recommandé à minima.

Aucune compensation n'est proposée en faveur du Grand capricorne lié à la perte de boisement feuillues en partie centrale du projet. Renforcer la présence d'essences feuillues au sein des semis de Pin maritime serait pertinent pour restaurer à la long terme la présence de vieux chêne dans la trame boisée en sylviculture.

Par ailleurs, aucune information n'est apportée sur le choix de la compensation forestière. Le CNPN souhaite indiquer qu'une compensation forestière qui viserait à reboiser des parcelles de milieux ouverts, en particulier landicoles, annulerait la plus-value des compensations écologiques prévues pour les espèces de ce cortège, en particulier la Fauvette pitchou.

Synthèse de l'avis

Le dossier a évolué de manière significative pour proposer une compensation écologique plus satisfaisante, notamment pour la Fauvette pitchou avec une gestion écologique dédiée en faveur des milieux ouverts désormais envisagée.

L'itinéraire sylvicole pour les parcelles de Pin maritime du secteur de compensation numéro 2 mériterait encore des améliorations pour une meilleur prise en compte des enjeux de biodiversité et leur maintien sur le long terme. Une garantie de pérennité de la compensation est également indispensable.

Au regard des évolutions du projet, notamment issues des nombreux échanges avec les services de l'état, Le CNPN émet un avis favorable à cette demande de dérogation avec les conditions suivantes :

- Préciser les modalités de stockage des pièces de bois liées aux travaux d'abattage dans l'enceinte projet

- Prévoir une gestion alvéolaire des bandes OLD en ajoutant une mesure de réduction dédiée

- Renforcer la mesure de réduction de pollution lumineuse

- Renforcer la garantie foncière des engagements par l'acquisition, le bail emphytéotique ou la signature d'une obligation réel environnementale avec une structure gestionnaire d'espaces naturels ;

- Préciser l'itinéraire sylvicole des parcelles de semis de Pin maritime afin de :

    - diversifier au sein même de la parcelle les essences de manière plus significative
    - engager la parcelle dans une trajectoire de sylviculture à couvert continue ;

- Ne pas annuler (même partiellement) les effets de la compensation écologique par la compensation au titre du code forestier

Cet itinéraire pourrait être validé par un comité de suivi du projet impliquant services de l'état, structure gestionnaire d'espaces naturels et naturalistes.

Par délégation du Conseil national de la protection de la nature : Le vice-président de la commission espèces et communautés biologiques : Maxime Zucca		
AVIS : Favorable [_]	**Favorable sous conditions [X]**	**Défavorable [ ]**
Fait le : 03/02/2025		Signature : Le vice-président Maxime ZUCCA

PROGEFIM
AMÉNAGEUR

REPONSE A L'AVIS DE LA MRAe n° 2025APNA23

Projet d'aménagement
Parc d'Activités Économiques Bassin Avenue

Commune de Martignas-sur-Jalle (33)

Avenue De Lattre de Tassigny

Annexe 1 : Avis émis par les services instructeurs

1.c. Avis CLE du SAGE Estuaire de la Gironde du 17/01/2025

Mars 2025

N108-18/VF_07.03.2025

Fait à Floirac, le 17 janvier 2025

Délibération n°01/2025 – Avis du bureau de la CLE du SAGE Estuaire de la Gironde et milieux associés - Projet de Parc d'activités économiques sur la commune de Martignas-sur-Jalle / PROGEFIM

Vu le SAGE Estuaire de la Gironde et Milieux Associés ;

Vu la demande d'autorisation environnementale effectuée par PROGEFIM, pour la création d'un parc d'activités économiques dit « Bassin Avenue » à Martignas-sur-Jalle (33) – Autorisation environnementale relevant de la procédure Installations, Ouvrages, Travaux, Aménagements,

Vu l'avis de compatibilité et de conformité formulé par le Bureau de la CLE pour ce même projet en 2023 (n°04/2023),

Considérant le nouveau dépôt du dossier pour le même projet d'activités présentant des évolutions mais n'entrainant pas de modifications vis-à-vis de l'avis déjà formulé en 2023,

Considérant l'analyse finale du dossier par le Bureau de la CLE du SAGE Estuaire de la Gironde et milieux associés,

Après consultation écrite, il a été décidé, à l'unanimité :

Article 1 : de donner un avis **de compatibilité et conformité** du projet vis-à-vis des enjeux et règles du SAGE Estuaire de la Gironde et milieux associés,

Article 2 : de demander aux services de l'Etat de prescrire la mise en œuvre du plan de gestion « zones humides » sur 30 ans en considérant l'année N comme étant 2025 au vu de la nouvelle demande,

Article 3 : de demander au pétitionnaire à ce que le SMIDDEST soit intégré au comité de pilotage du suivi des mesures in situ.

La Présidente de la CLE

Pascale GOT

PROGEFIM
AMÉNAGEUR

REPONSE A L'AVIS DE LA MRAe n° 2025APNA23

Projet d'aménagement
Parc d'Activités Économiques Bassin Avenue

Commune de Martignas-sur-Jalle (33)

Avenue De Lattre de Tassigny

Annexe 1 : Avis émis par les services instructeurs

1.d. Avis MRAe du 14 novembre 2023

Mars 2025

N108-18/VF_07.03.2025

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

MRAe
Mission régionale d'autorité environnementale

Région Nouvelle-Aquitaine

Avis délibéré de la Mission Régionale d'Autorité environnementale de Nouvelle-Aquitaine sur le projet de parc d'activités économiques « Bassin avenue » à Martignas-sur-Jalle (33)

n°MRAe 2023APNA171

dossier P-2023-14731

Localisation du projet : Commune de Martignas-sur-Jalle (33)
Maître d'ouvrage : Société Progedim
Avis émis à la demande de l'Autorité décisionnaire : Préfet de la Gironde
En date du : 14 septembre 2023
Dans le cadre de la procédure d'autorisation : Autorisation environnementale_Loi sur l'Eau
L'Agence régionale de santé et le préfet de département au titre de ses attributions dans le domaine de l'environnement ayant été consultés.

Préambule.

L'avis de l'Autorité environnementale est un avis simple qui porte sur la qualité de l'étude d'impact produite et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet. Porté à la connaissance du public, il ne constitue pas une approbation du projet au sens des procédures d'autorisations préalables à la réalisation.

En application du décret n°2020-844, publié au JORF le 4 juillet 2020, relatif à l'autorité environnementale et à l'autorité chargée de l'examen au cas par cas, le présent avis est rendu par la MRAe.

En application de l'article L.1221 du code de l'environnement, l'avis de l'Autorité environnementale doit faire l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage, réponse qui doit être rendue publique par voie électronique au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique prévue à l'article L.123 2 ou de la participation du public par voie électronique prévue à l'article L. 123 19.

En application du L.122-1-1, la décision de l'autorité compétente précise les prescriptions que devra respecter le maître d'ouvrage ainsi que les mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter les incidences négatives notables, réduire celles qui ne peuvent être évitées et compenser celles qui ne peuvent être évitées ni réduites. Elle précise également les modalités du suivi des incidences du projet sur l'environnement ou la santé humaine. En application du R.122-13, le bilan du suivi de la réalisation des prescriptions, mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter, réduire et compenser ces incidences devra être transmis pour information à l'Autorité environnementale.

Le présent avis vaudra pour toutes les procédures d'autorisation conduites sur ce même projet sous réserve d'absence de modification de l'étude d'impact (article L. 122.1-1 III du code de l'environnement).

Cet avis d'autorité environnementale a été rendu le 14 novembre 2023 par délibération de la MRAe de Nouvelle-Aquitaine.

Ont participé et délibéré : Patrice GUYOT, Pierre LEVAVASSEUR, Jérôme WABINSKI.

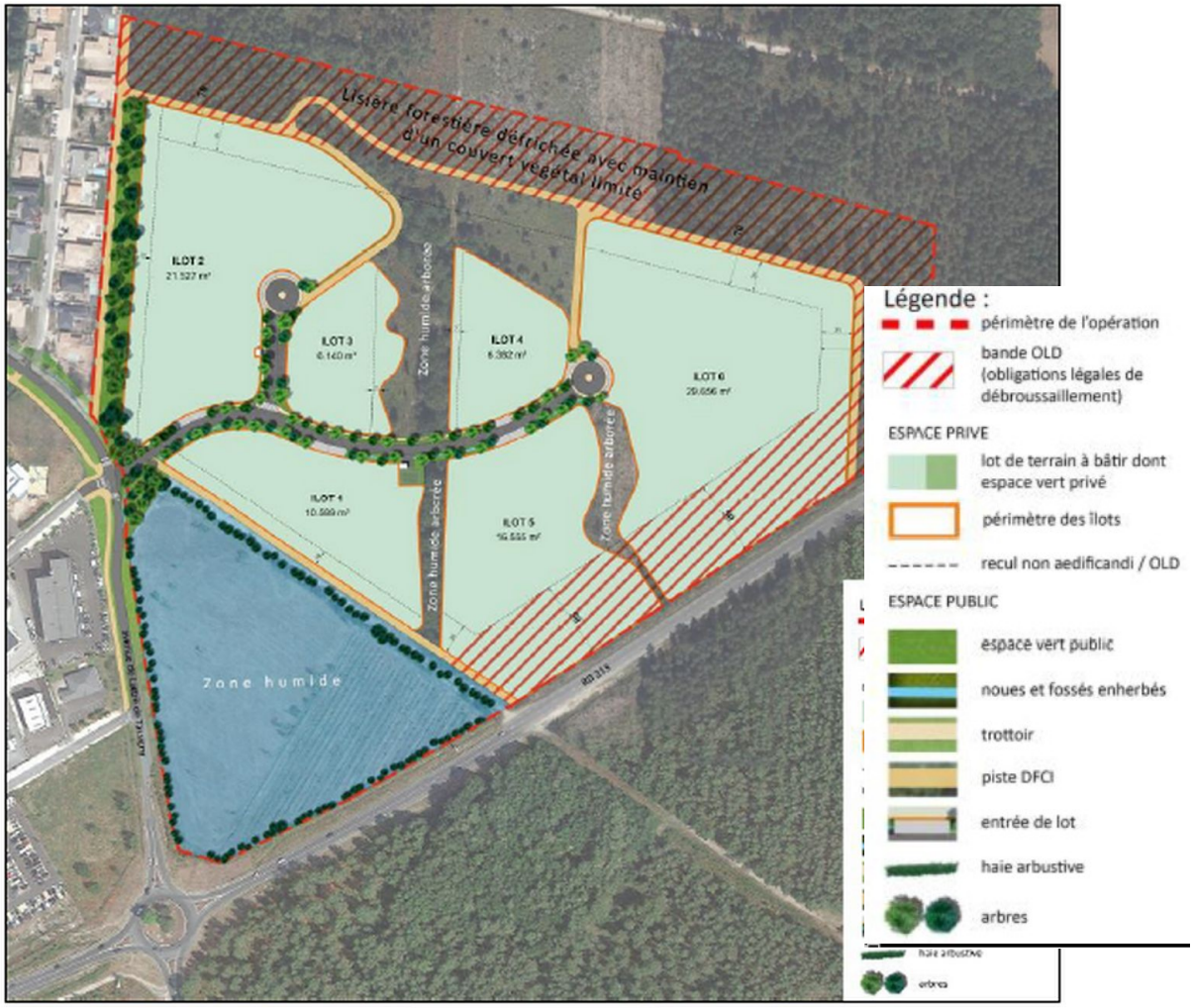
Chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

I. Le projet et son contexte

Le présent avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) porte sur le projet de création d'un parc d'activités économiques « Bassin Avenue » d'environ 18,6 ha dans la commune de Martignas-sur-Jalle, dans le département de la Gironde.

Porté par la société Progefim, le projet s'implante sur un lot de parcelles forestières et de landes situé au droit de la route départementale 213 reliant Bordeaux au Bassin d'Arcachon, au sud de la commune de Martignas-sur-Jalle et en prolongement de la zone d'activités « Portes Océanes ».

Localisation du projet par rapport à Bordeaux (extrait de l'étude d'impact page 15)



Plan de composition du projet d'aménagement (extrait de l'étude d'impact page 17)

Le projet prévoit l'aménagement de 90 849 m² de terrains à bâtir répartis en 6 îlots, qui seront redécoupés en fonction des besoins des entreprises (activités de production, technologiques ou de services).

Il comprendra environ 7 000 m² d'espaces communs paysagers, 8 900 m² de pistes pour la défense incendie, 4 300 m² de voies destinées aux accès et à la circulation des véhicules et des ouvrages techniques (bâches de réserves d'eau d'incendie et postes électriques).

Procédures relatives au projet

Le présent avis de la MRAe est sollicité dans le cadre d'une autorisation environnementale au titre de la Loi sur l'eau, incluant une demande d'autorisation de défrichement au titre du Code forestier et une demande de dérogation à l'interdiction de destruction des espèces protégées et de leurs habitats.

Le projet relève également d'un permis d'aménager au titre du Code de l'urbanisme.

Le maître d'ouvrage a fait évoluer son projet à la suite de deux réunions de cadrage avec les services de l'État (DDTM et DREAL) en janvier 2020 et en juin 2021. Sur la question du risque incendie en particulier, une bande inconstructible de 50 mètres à maintenir en état débroussaillé non prévue dans le projet initial a été ajoutée, isolant les futures constructions des terrains boisés alentours.

Le projet relève d'une évaluation environnementale systématique au titre de la rubrique 39 du tableau de l'annexe R 122-2 du code de l'environnement, s'agissant d'une opération d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur à dix hectares.

Il relève également de la rubrique n°47a du tableau annexé à l'article R.122-2 du Code de l'environnement relative aux opérations de défrichement portant sur une superficie totale de plus de 0,5 ha.

Le présent avis porte sur les principaux enjeux environnementaux de ce projet retenus par la MRAe compte tenu de ses caractéristiques et de son contexte :

- la consommation d'espaces naturels et forestiers ;
- la préservation des fonctionnalités écologiques et la prise en compte du paysage ;
- la prise en compte des risques naturels ;
- l'intégration paysagère du projet.

II – Analyse de la qualité de l'étude d'impact

Le contenu de l'étude d'impact transmise à la MRAe intègre les éléments requis par les dispositions de l'article R.122-5 du Code de l'environnement. L'étude d'impact comprend un résumé non technique permettant au lecteur d'apprécier de manière exhaustive les enjeux environnementaux et la manière dont le projet en a tenu compte.

II.1 Analyse de l'état initial du site du projet et de son environnement

Milieu physique

Les terrains du site d'accueil du projet sont de nature sableuse sur alluvions anciennes, constituées de matériaux hétérogènes dont certains sont peu perméables (page 159).

Le cours d'eau plus proche, *la Jalle,* se situe à environ 350 mètres à l'ouest du projet. Le site comprend un réseau de fossés intérieurs au site et sur les contours de l'emprise du projet (côté sud et est).

L'emprise du projet est située en dehors de tout périmètre de captage d'eau destinée à l'alimentation humaine.

En termes de risques naturels, le site d'implantation est concerné par le risque de feux de forêt, en zone d'aléa moyen à fort au titre du Plan de Prévention des Risques Incendie de Forêt (PPRIF) de la commune de Martignas-sur-jalles approuvé le 19 août 2010. Il est également situé en zone potentiellement sujette aux inondations de caves par remontées de nappes.

Milieu naturel[1]

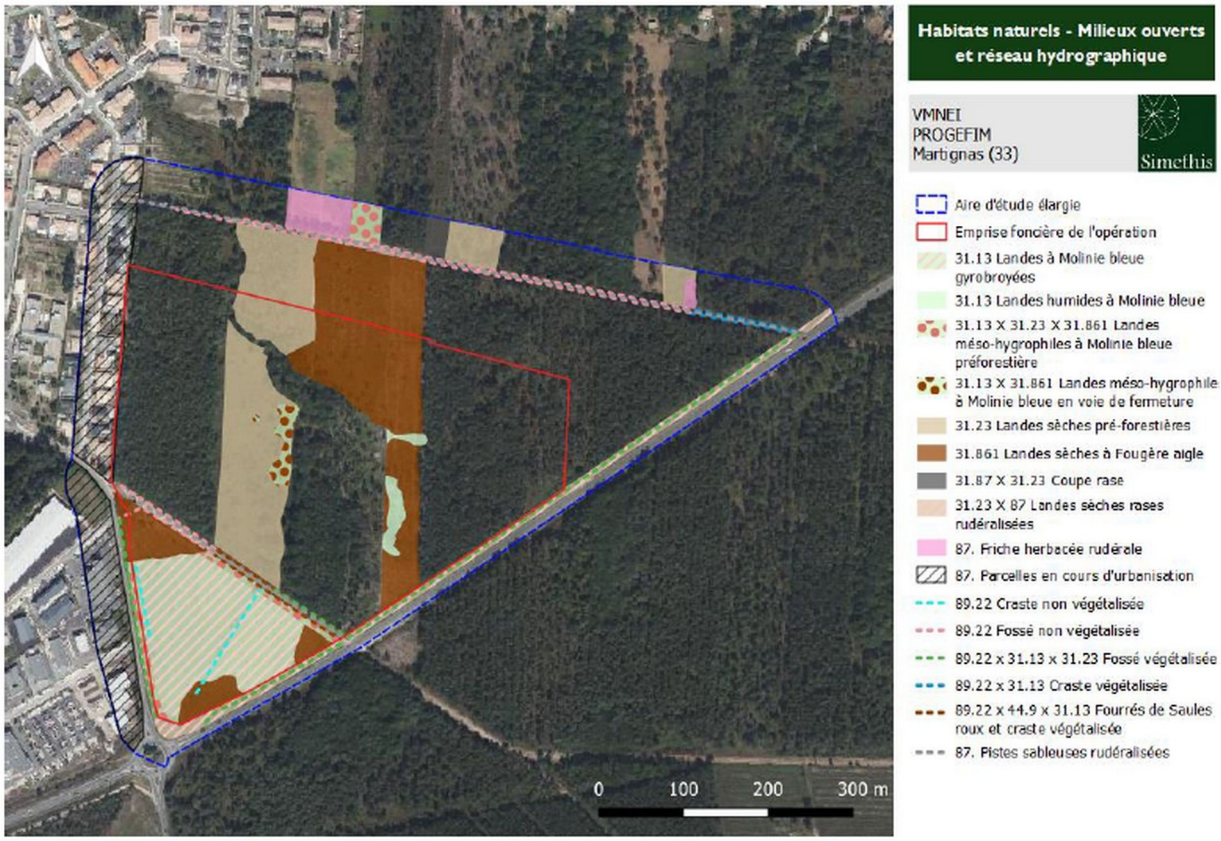
Le projet est situé à environ 300 mètres du site Natura 2000 *du Réseau hydrographique des Jalles de Saint-Médard et d'Eysines.* Selon le dossier, il ne présente pas de connexion écologique avec la zone d'étude.

Les investigations faune et flore réalisées entre octobre 2018 et septembre 2019 portent sur un cycle biologique complet.

Le terrain est constitué majoritairement de landes forestières et de pins maritimes avec la présence de landes à Molinie (plante hôte principale du papillon Fadet des laîches), et de boisements dominés par la présence du Chêne pédonculé et du Peuplier tremble.

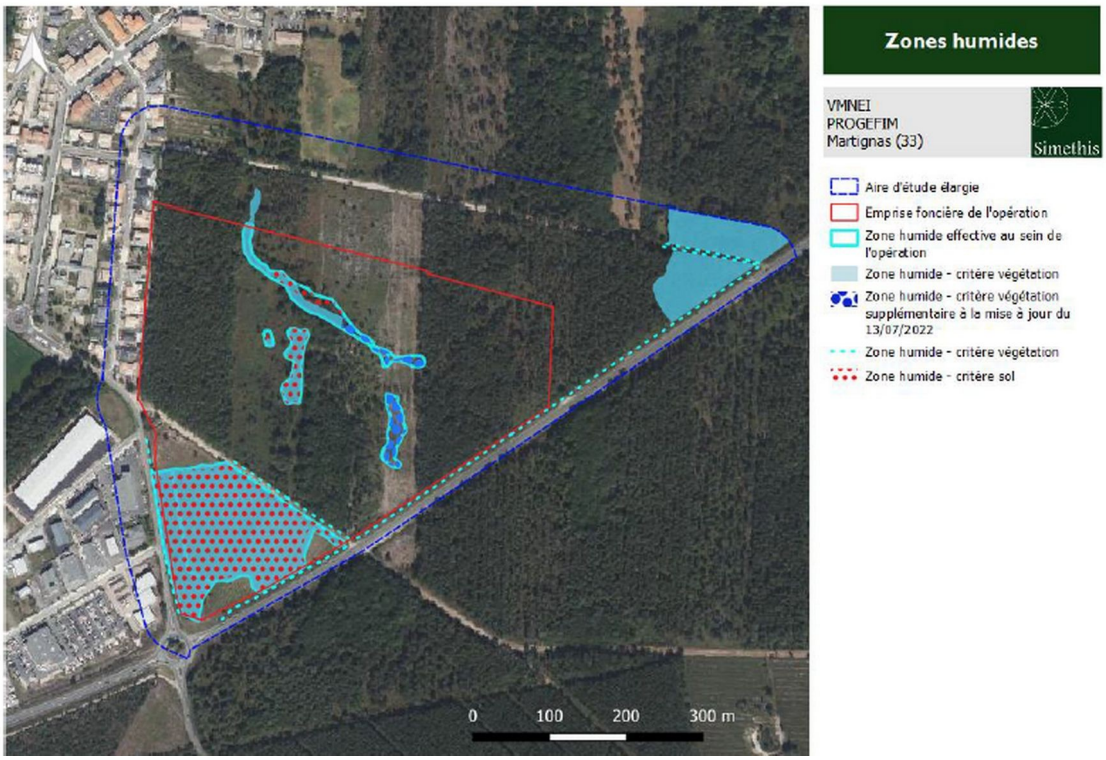
1 Pour en savoir plus sur les espèces citées dans cet avis : https://inpn.mnhn.fr/accueil/index

Le dossier relève la présence d'espèces végétales envahissantes à plusieurs endroits de la zone d'étude, dont le Cerisier tardif, originaire d'Amérique du nord.



Cartographies des habitats naturels-milieux ouverts (extrait de l'étude d'impact page 44)

S'agissant des zones humides, les investigations ont porté sur les deux critères alternatifs floristiques et pédologiques. Elles ont abouti à l'identification de 3,36 ha de zones humides au sein de l'emprise du projet.



Cartographie des zones humides (extrait de l'étude d'impact page 48)

Concernant la faune, le site d'étude est propice au refuge, à la reproduction et à l'alimentation de la faune sauvage. Les inventaires présentés ont identifié la présence de plusieurs espèces protégées, parmi l'avifaune (la Fauvette pitchou, le Tarier pâtre dans les secteurs landicoles, le Pic épeiche), les mammifères (l'Écureuil roux), les reptiles (le Lézard des murailles), les amphibiens (le Crapaud épineux, le Triton palmé,

la salamandre tachetée et le Triton marbré au niveau des fossés et des crastes), les papillons (le Fadet des laîches, le Damier de la succise), les insectes saproxylophages (le Grand capricorne, le Lucane cerf-volant), les chiroptères (chauves-souris) (la Pipistrelle commune, de Khul, le Noctule de Leisler, la Sérotine commune). S'agissant des chiroptères, un arbre a été identifié comme gîte arboricole potentiel.

Selon le dossier, les enjeux forts se concentrent au niveau des habitats de nidification de la Fauvette pitchou et du Tarier pâtre, deux espèces présentant un enjeu de conservation élevé en raison de leur protection au niveau national. La page 51 affirme que les secteurs landicoles présentent des touffes de Molinie bleue dégradées, et que l'habitat du Fadet des laîches se limite à une bande périmétrale d'environ 5 à 10 mètres absente de toute gestion.

La MRAe relève des incohérences dans le dossier entre les éléments de localisation du Fadet des laîches et de cartographie de son habitat naturel (figures 57 page 51 et 112 page 95). Le recensement des surfaces de Molinie bleue, plante hôte du Fadet des laîches, n'apparaît pas complet.

La MRAe recommande que la surface de l'habitat naturel du Fadet des laîches soit corrigée et que les surfaces des impacts et des compensations correspondantes soient revues en conséquence.

Milieu humain

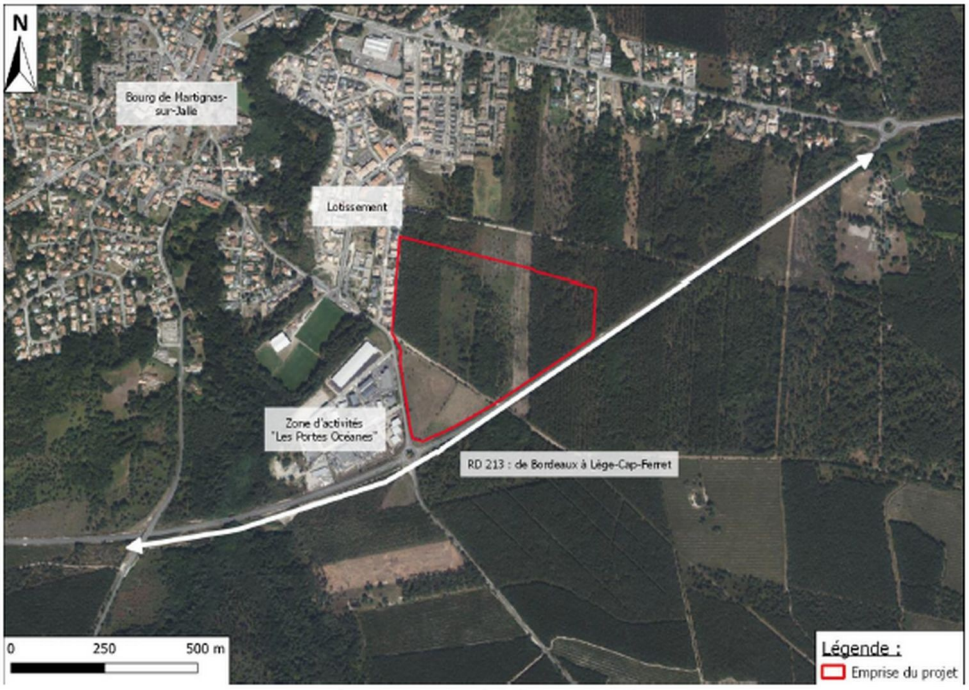


Figure 4 : Contexte urbain (Source : CERAG)

Localisation sur le territoire communal (extrait de l'étude d'impact p 16)

Le site d'implantation est localisé au sud-est de la commune au niveau de l'avenue de-Lattre-de-Tassigny et de la RD 213. Il est encadré au sud-ouest par le parc économique des Portes-Océanes, au nord-ouest par une zone résidentielle, et au nord et nord-est par un espace boisé classé.

Concernant les déplacements, la commune est traversée par de nombreuses infrastructures routières (D106, D213, D211), et est desservie par quatre lignes de bus du réseau de transport métropolitain TBM.

Le projet se situe en bordure de la RD213 qui relie le nord de la métropole bordelaise à la D106, axe majeur de liaison avec le nord du bassin d'Arcachon. L'arrêt de bus le plus proche se trouve dans le centre de Martignas, à 950 mètres du site le long de l'avenue du 18 juin 1940.

Il est noté page 59 de l'étude d'impact que l'avenue de-Lattre-de-Tassigny, qui dessert la zone du projet, ne dispose pas d'équipements pour les piétons ou cyclables.

S'agissant du trafic routier, l'étude d'impact indique page 60 que la RD 213, qui rejoint la rocade bordelaise, est très empruntée par les actifs dans les deux sens en semaine, aux heures de convergence vers les pôles d'emploi.

Concernant le bruit, les cartes produites par Bordeaux Métropole mettent en évidence un niveau sonore relativement élevé, occasionné par la circulation automobile, à proximité de l'avenue de Lattre-de-Tassigny et de la RD 213.

Concernant le paysage, le dossier conclut à des enjeux de paysage à l'échelle immédiate du projet du fait de sa localisation à proximité de la RD 213 et d'habitations.

En termes d'urbanisme, le site se trouve en zone UA9 du Plan Local d'Urbanisme[2] intercommunal (PLUi) de Bordeaux Métropole, dont la dernière modification date du 28 janvier 2022, au moment de la rédaction de l'étude d'impact. Cette zone correspond à une zone d'extension urbaine pour des activités économiques.

II.2 Analyse des impacts temporaires, permanents, directs et indirects du projet sur l'environnement et des mesures d'évitement, de réduction et de compensation

Milieu physique

L'étude d'impact présente en pages 88 et suivantes une analyse des incidences du projet sur le milieu physique.

Afin de réduire les risques de pollution du milieu récepteur, le projet prévoit plusieurs mesures en phase de travaux, notamment la limitation des terrassements, l'entretien des engins de chantier, l'installation d'une base de vie où seront stockés les produits polluants en dehors des secteurs sensibles pour le milieu naturel.

En termes de gestion des eaux pluviales, la composition du sol et la présence de la nappe superficielle en période de hautes eaux limitent les perspectives de gestion des eaux pluviales par infiltration (étude d'impact page 159).

Le projet prévoit de collecter, stocker les eaux pluviales issues des espaces communs via des noues paysagères à créer le long des voies, puis de les rejeter avec un débit régulé dans l'exutoire situé le long de l'avenue de Lattre de Tassigny. Les eaux issues des espaces privés sont en revanche traitées par infiltration à la parcelle (dispositif présenté page 160 et suivantes de l'étude d'impact). Le projet aura pour impact la création de surfaces imperméabilisées entraînant la diminution des surfaces d'infiltration dans les espaces privés, et l'augmentation de la quantité et du débit des ruissellements des eaux pluviales. Pour répondre à cet enjeu, le pétitionnaire prévoit la mise en œuvre de compensations pour la gestion des eaux pluviales avec une période de retour de 30 ans (page 107), ce qui apparaît peu protecteur.

Compte tenu de l'artificialisation des sols générée par le projet, et des enjeux actuellement connus de gestion des eaux pluviales urbaines (recherche d'atténuation de l'aggravation des phénomènes d'inondation et des pollutions des milieux, adaptation au changement climatique), la MRAe considère que les dispositions présentées en matière de gestion des eaux pluviales ne sont pas satisfaisantes et peuvent conduire à rendre le site vulnérable aux inondations.

La MRAe recommande de rechercher des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales en cohérence avec l'inaptitude des sols à l'infiltration, telle que relevée dans le dossier, et aux contraintes de régulation des débits de rejet des eaux pluviales vers le milieu naturel. Ces dispositions doivent concerner l'ensemble du projet, c'est à dire les parties communes de la zone aménagée et les parties privées.

S'agissant de la prise en compte du changement climatique, le projet prévoit notamment le maintien d'une trame verte au cœur de l'opération pour favoriser la création d'îlot de fraîcheur et la création de cheminements doux.

Le règlement du futur parc prévoit des installations en toitures d'ouvrages de production d'énergie renouvelable et de systèmes de végétalisation. Chaque lot devra comprendre au moins 35 % d'espaces de pleine terre.

S'agissant des déplacements, le dossier n'apporte pas d'éléments précis de prévision des trafics induits par le projet, de leurs impacts sur les flux actuels de circulation. Il ne présente pas de mesures de maîtrise des circulations motorisés.

La MRAe recommande d'apporter les précisions relatives à la gestion des déplacements induits par le projet et les mesures à prendre pour la maîtrise des émissions de gaz à effet de serre, en particulier en favorisant les modes de desserte alternatifs aux déplacements motorisés.

Risques naturels

Une grande partie du projet se situe en zone orange du Plan de Prévention des Risques Incendie de Forêt (PPRIF), aléa de danger important, dont une petite partie du site en zone rouge d'aléa fort.

L'étude d'impact page 121 intègre plusieurs mesures pour limiter le risque incendie : défrichement en période de risque modéré, installation d'une bâche de réserve incendie, création d'une piste au nord d'une largeur de 6 mètres accessible par la RD213.

Le pétitionnaire a intégré dans la partie sud du projet une bande de 50 mètres inconstructibles (débroussaillement et déboisement avec maintien d'un couvert limité dans les 20 premiers mètres, et déboisement total dans les 30 mètres suivants).

2 https://cirrus.alpi40.fr/index.php/s/b4SwixLbMFXWfwz

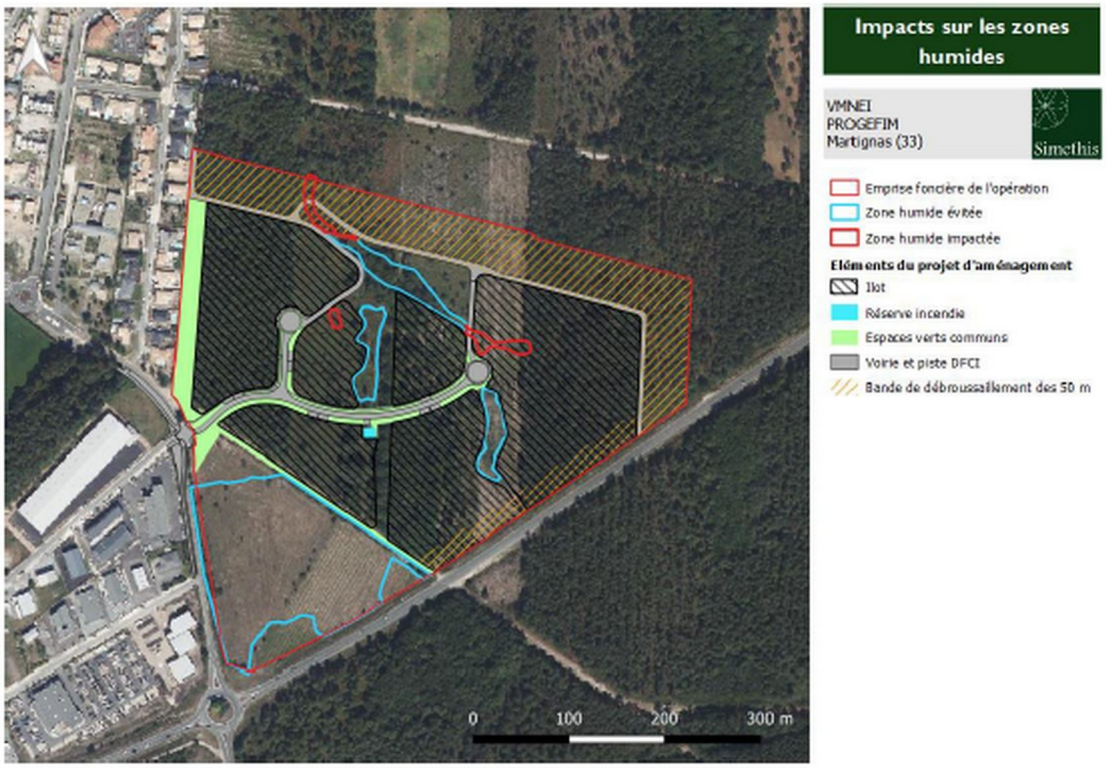
La MRAE relève que la réalisation de la bande de 50 mètres n'est pas mentionnée dans les mesures de l'étude d'impact pour lutter contre le risque incendie (page 121), et n'apparaît pas sur toutes les cartes du dossier (Cf page 117) .

En relevant la présence de boisements à proximité immédiate et le contexte local lié aux récents feux de forêt en Gironde, **la MRAe considère que le dossier doit être mis à jour et présenter toutes les mesures permettant de s'assurer de la prise en compte de toutes les recommandations du service départemental d'incendie et de secours (SDIS), ainsi que les préconisations du PPRIF (respect des obligations de débroussaillement notamment).**

Milieu naturel

L'étude intègre une analyse des effets du projet sur les habitats naturels, la faune et la flore. Les principaux enjeux résident dans les habitats naturels de landes humides ou sèches.

Le porteur de projet indique page 116 avoir préservé la majeure partie des zones humides (96 % selon le dossier) et une partie des habitats pour la faune protégée (la totalité de l'habitat du Tarier pâtre dans le triangle sud), tout en maintenant une trame verte au sein de l'emprise du projet.



Cartographie concernant les mesures liées aux zones humides (extrait de l'étude d'impact page 93)

Pour limiter les impacts, le pétitionnaire prévoit également un certain nombre de mesures parmi lesquelles la mise en défens des zones sensibles en phase de travaux (habitats favorables aux habitats des amphibiens notamment), l'éradication des espèces exotiques envahissantes, le débroussaillement en dehors de la période sensible de la faune.

La MRae recommande de démontrer la cohérence entre les mesures pour le milieu naturel et les prescriptions à respecter au titre de la prise en compte du risque incendie, notamment sur la question de la compatibilité des conditions de débroussaillement avec les habitats naturels évités.

Le projet fait l'objet d'une demande de dérogation à l'interdiction de destruction des espèces protégées et de leurs habitats auprès du Conseil national de protection de la Nature (CNPN), notamment en vue de compenser les impacts résiduels du projet sur les zones humides et les habitats naturels d'espèces protégées. Les mesures de compensation sont présentées page 131 et suivantes.

S'agissant du défrichement, une compensation forestière de 39,43 ha dans le massif des landes de Gascogne (localisation précisée page 131) est prévue avec un ratio de compensation de 2 pour 1 pour les pins et de 1 pour 1 pour les feuillus.

S'agissant des zones humides, il est prévu la restauration et la gestion des landes à Molinie, avec la mise en place d'un suivi et d'une animation d'un plan de gestion. Une cartographie des actions de restauration figure utilement page 132 de l'étude d'impact.

S'agissant des habitats des espèces protégées, l'étude d'impact présente en page 143 et suivantes les mesures envisagées pour la Fauvette pitchou dont la nidification est avérée, pour l'avifaune forestière commune, les amphibiens et les chiroptères.

La surface compensatoire s'élève à 9,6 ha à mettre en œuvre pour le cortège des milieux landicoles arbustifs, et à 11,23 ha pour l'avifaune commune.

Milieu humain

Concernant les déplacements, le projet va entraîner une augmentation du nombre de véhicules en entrées et en sorties de la zone, sur un réseau routier déjà chargé aux heures de pointe.

Il prévoit la mise en place de cheminements doux seulement à l'intérieur de l'emprise du projet, et la création d'un carrefour dont les caractéristiques restent à définir à l'entrée et à la sortie du parc pour limiter les risques de collision et accidents. Les conditions de desserte à l'extérieur du parc relèvent de différents Maîtres d'Ouvrages s'agissant de l'aménagement du carrefour d'accès au site par la RD 213, encore à définir selon le dossier page 101, et de desserte de la zone pour les deux-roues et les piétons. Pour autant, ces aménagements apparaissent nécessaires à la réalisation du projet et à son fonctionnement dans de bonnes conditions de sécurité.

La MRAe estime nécessaire de compléter le dossier par les mesures prises pour aménager la desserte routière du site, et de préciser les conditions de desserte pour les cyclistes et des piétons à partir des lignes de bus en service dans de bonnes conditions de sécurité.

Point d'accès au site au site au sud-ouest du projet (extrait de l'étude d'impact page 72)

Concernant le bruit

Le projet intègre plusieurs mesures en phase travaux pour limiter les impacts liés au bruit et vibrations (interdiction de certains matériels trop bruyants, horaires de chantier limités aux journées et horaires habituels…).

Compte tenu de sa proximité avec la RD 213, les enjeux liés à l'isolation des bâtiments sont explicités dans l'état initial de l'étude d'impact, mais ne sont pas pris en considération dans la partie relative à la prise en compte des impacts et des mesures à mettre en œuvre.

La MRAe recommande des contrôles des niveaux sonores en début d'exploitation pour vérifier l'absence de dépassement des valeurs réglementaires du bruit, au niveau des futures installations et des lieux habités limitrophes du site. Dans le cas où les résultats ne seraient pas satisfaisants, des mesures de réduction des nuisances devraient être mises en place et leur efficacité vérifiée.

Concernant l'assainissement, l'opération sera équipée d'un réseau d'assainissement d'eaux usées raccordé à la station d'épuration de Saint-Jean-d'Illac disposant d'une capacité de 25000 équivalents habitants (EH).

La MRAe recommande de vérifier si la station d'épuration dispose d'une capacité suffisante pour accueillir et traiter les effluents supplémentaires générés par le projet, et d'apporter cette information dans le dossier.

S'agissant du paysage et du cadre de vie, l'étude d'impact prévoit une bande de recul de 50 m en façade de la RD 213 et une lisière boisée d'environ 14 m conservée et densifiée (page 28). Aux échelles éloignées et rapprochées, le dossier n'intègre en revanche aucune mesure d'intégration paysagère particulière, considérant que le projet ne présente aucun enjeu paysager ou patrimonial ni aucun enjeu de perception visuelle (étude d'impact page 28).

La MRAe recommande d'apporter des éléments de traitement paysager du projet pour assurer la meilleure insertion possible du parc d'activités, bordé par la RD213 au sud-est et par un lotissement au nord-ouest. Des prescriptions sur le traitement des volumes des futurs bâtiments qui seront accueillis sur le site pourraient utilement être apportées.

II.3 Justification et présentation du projet d'aménagement

L'étude expose en page 75 et suivantes les raisons du choix du projet et de sa localisation dans une logique de développement d'activités multi sectorielles, dans un contexte de croissance démographique du département de la Gironde, et plus particulièrement de l'agglomération bordelaise.

Le dossier présente une analyse comparative de plusieurs sites, d'une superficie comprise entre 10 et 20 ha destinés à accueillir une urbanisation future à court terme, présentée sous la forme d'une prospection foncière dans les territoires de la Métropole Bordelaise, de la communauté de communes Bassin Nord et de la communauté de commune Jalle Eau Bourde. Après sélection de trois sites identifiés à Saint-Jean d'Illac, Arès et Martignas-sur-Jalle, le maître d'ouvrage retient ce dernier après comparaison de critères de choix relatifs à la prise en compte de l'environnement.

Le projet a pour conséquence l'artificialisation nette d'un grand espace naturel et forestier. Concernant le parti d'aménagement retenu, la MRAe rappelle l'importance qu'il convient d'accorder à la gestion économe de l'espace. La Loi Climat et Résilience du 22 août 2021 définit un objectif de division par deux du rythme d'artificialisation de sols dans les dix ans à venir pour atteindre le zéro artificialisation nette en 2050. Au sein de la région Nouvelle-Aquitaine, cette exigence de gestion économe du foncier est également traduite dans le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de Nouvelle-Aquitaine qui fixe un objectif de réduction de 50% de la consommation d'espace à l'échelle régionale par des modèles de développement économes en foncier.

La MRAe considère que l'étude présentée doit être complétée sur la question de la prise en compte de la consommation des espaces naturels et forestiers, et montrer les dispositions prises pour aménager le site en l'artificialisant le moins possible.

III - Synthèse des points principaux de l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale

Le projet objet de l'étude d'impact porte sur l'aménagement d'un parc d'activités dans un espace naturel de 18,7 hectares dans la commune de Martignas-sur-Jalle, dans le département de la Gironde.

L'analyse de l'état initial de l'environnement met en évidence les différents enjeux du site, dont la présence d'espaces boisés et le risque incendie, la présence d'habitats naturels d'espèces protégées et de zones humides.

Le porteur de projet a cherché à éviter les zones humides et les habitats d'espèces protégées. Toutefois, les impacts résiduels du projet après le travail d'évitement et de réduction des impacts présenté restent significatifs, et rendent nécessaire une dérogation à l'interdiction de destruction des espèces protégées et de leurs habitats, ainsi qu'une compensation forestière.

Le projet est situé en zone d'aléa fort pour les feux de forêt et dans un secteur où l'évacuation des eaux pluviales nécessite des mesures particulières. Les niveaux de prise en compte des risques associés sont à réévaluer et des mesures sont à prévoir en conséquence.

Des compléments sont également attendus sur la prise en compte des habitats d'espèces protégées, sur la thématique des déplacements et de leurs conditions de sécurité, et sur l'intégration paysagère du projet.

La Mission Régionale d'Autorité environnementale fait par ailleurs d'autres observations et recommandations plus détaillées dans le corps de l'avis. Les réponses apportées par le pétitionnaire ont vocation à être prises en compte dans une mise à jour du dossier et son résumé non technique.

À Bordeaux, le 14 novembre 2023

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,

le membre permanent

Signé

Patrice Guyot

PROGEFIM
AMÉNAGEUR

REPONSE A L'AVIS DE LA MRAe n° 2025APNA23

Projet d'aménagement
Parc d'Activités Économiques Bassin Avenue

Commune de Martignas-sur-Jalle (33)

Avenue De Lattre de Tassigny

Annexe 2

Autorisation de rejet des eaux pluviales

Bordeaux Métropole et SIAEA

Mars 2025

N108-18/VF_07.03.2025

BORDEAUX MÉTROPOLE

Cabinet Sanchez
Géomètre experts Fonciers
5 bis rue du XI Novembre
33510 Andernos les bains

Mérignac, le 30 mai 2024

Objet : Rejet EP - avenue de Lattre de Tassigny à Martignas

Nos références : ML/SM/HDC/2024/0011

Monsieur,

Suite à l'analyse du dossier, nous autorisons le rejet du débit régulé des eaux pluviales de l'opération Bassin Avenue dans le fossé public situé avenue De Lattre de Tassigny à Martignas sur Jalles.
Le pétitionnaire devra prévoir :

- Un clapet anti-retour pour éviter que l'eau du fossé ne puisse remonter dans le dispositif
- Le pétitionnaire devra assurer des travaux conformes aux notes de calculs présentées et validées par la SABOM.
- Une visite sur site sera nécessaire pour valider le point de rejet et la côte associée en tenant compte du futur projet porté par le Pôle Territorial Ouest – Bordeaux Métropole (contact : M. Jean-Baptiste Lethier)

Le pétitionnaire sollicitera Bordeaux Métropole, seule entité compétente à réaliser des travaux sur le domaine public métropolitain. Les travaux nécessaires au rejet au fossé (reprofilage, branchement, busage) seront à a charge du pétitionnaire. Un devis au frais de tiers sera préalablement dressé. Il tiendra compte des prescriptions techniques suivantes :

- mise en place d'un regard de branchement sur le domaine public
- une charge minimum de 0.80 m sous chaussée devra être garantie
  étant donné l'altimétrie du projet et de l'existant, un fil d'eau du rejet situé à 40cm du fil d'eau fossé n'est pas possible. Il est cependant nécessaire d'avoir le différentiel le plus important entre le fil d'eau du rejet et le fil d'eau du fossé. Un reprofilage du fossé public sera donc effectué par le service territorial 5 aux frais du pétitionnaire pour garantir un delta de 25 cm entre le fil d'eau du rejet et le fil d'eau du fossé. A noter qu'en parallèle de ce reprofilage, le pétitionnaire a retravaillé l'altimétrie initiale pour remonter le fil d'eau de l'exutoire des eaux pluviale de 9 cm par rapport au projet initialement présenté.

BORDEAUX MÉTROPOLE
Esplanade Charles-de-Gaulle
33076 Bordeaux cedex
T. 05 56 99 84 84
F. 05 56 96 19 40
www.bordeaux-metropole.fr

Affaire suivie par Marie Legendre
Direction Gestion de l'espace public - Pôle ter Ouest
ST5
05.56.34.33.40
m.legendre@bordeaux-metropole.fr

- aménagement du fossé pour garantir la pérennité de l'ouvrage d'évacuation par la réalisation d'un ouvrage béton dont la sortie devra être biseautée pour reprendre le profil du fossé
- les investigations complémentaires montrent un réseau d'AEP qui longe le fossé et dont l'altimétrie ne permet pas le passage de la canalisation EP telle que projetée (canalisation permettant la traversée de voie entre votre opération et le fossé).
  Afin de maintenir l'écoulement gravitaire de la canalisation du rejet EP, il sera nécessaire de créer une baïonnette sur le réseau AEP. Ces travaux seront réalisés aux frais de tiers.

Le pétitionnaire est responsable vis-à-vis des tiers des accidents de toute nature qui peuvent résulter de ses eaux pluviales rejetées. Il conservera cette responsabilité en cas de cession non autorisée de son autorisation. Le droit des tiers est et demeure expressément réservé.

En cas de nuisance sanitaires et environnementales dûment constatées dans ou aux abords du fossé de l'avenue De Lattre de Tassigny, générées par la mauvaise qualité du rejets des eaux pluviales, les agents de l'administration de Bordeaux Métropole pourront obturer le conduit du rejet, sans en informer préalablement le permissionnaire.
Le pétitionnaire sera informé des travaux d'obturation par lettre recommandée avec accusé de réception.

Bordeaux Métropole ne saurait être tenu responsable de dysfonctionnement au niveau de l'installation privée, même si un défaut d'évacuation sur le domaine public était constaté y compris si le fossé venait à être en charge. Le pétitionnaire devra alors prendre toutes les mesures nécessaires pour trouver une solution alternative au rejet au fossé.

Marie Legendre
Responsable du ST5

STE PROGEFIM
23 rue Alessandro Volta
33700 MERIGNAC

Affaire suivie par : **Renaud MORIN**
SIAEA Saint Jean d'Illac – Martignas
☎ 05 35 38 18 53 - siaea@mairie-stjeandillac.fr
Référence courrier : 2024-06-01-CC

Objet : Autorisation de raccordement du projet BASSIN AVENUE MERIGNAC – PROGEFIM, commune de Martignas sur Jalle

Madame la Directrice, Monsieur le Directeur,

Dans le cadre du projet cité en objet, vous avez sollicité nos services pour une autorisation de raccordement de votre projet sur le réseau public d'assainissement collectif du SIAEA de Saint Jean d'Illac et Martignas.

Selon les données en notre possession, le projet concerne :

- 9,8 hectares de terrains à bâtir commercialisés sur les 10 prochaines années
- Lotissement à vocation d'activités artisanales, productives et de services
- Entre 500 et 800 emplois au maximum
- Le rejet concerne uniquement des eaux sanitaires
- Absence d'eaux de process.
- Estimation de 400 équivalents Habitant maxi (plus vraisemblablement 250) ;

Bien que le plan de zonage d'assainissement du SIAEA stipule une zone d'assainissement non collectif, la présence d'un réseau public dans la zone, rend votre raccordement obligatoire à celui-ci sauf dans le cas où vous pourriez nous prouver une impossibilité technique de raccordement.
Conformément au Code de la Santé Publique, cette autorisation de raccordement vous sera communiquée ultérieurement par l'émission d'un arrêté syndical de raccordement qui fixera les obligations qui s'imposent à vous.

En complément, au vu des aménagements d'assainissement à réaliser par le SIAEA pour permettre votre raccordement, en sus de votre PFAC (Participation au Financement de l'Assainissement Collectif), conformément au Code de l'Urbanisme (art. L 332-6 et suivants), il vous sera demandé une contribution d'urbanisme d'un montant de 15 000 €HT. Je vous rappelle que tout investissement ou aménagement complémentaire pour permettre votre raccordement sera à votre charge (poste de relevage, …).

Je vous prie d'agréer, Madame la Directrice, Monsieur le Directeur, l'expression de mes salutations distinguées.

A St Jean d'Illac, le 17 juin 2024

Le Président

Edouard QUINTANO
Maire de Saint Jean d'Illac

PROGEFIM

AMÉNAGEUR

REPONSE A L'AVIS DE LA MRAe n° 2025APNA23

Projet d'aménagement
Parc d'Activités Économiques Bassin Avenue

Commune de Martignas-sur-Jalle (33)

Avenue De Lattre de Tassigny

Annexe 3

Note complémentaire sur le trafic – EMTIS

Mars 2025

N108-18/VF_07.03.2025

emtis
ÉTUDES, DÉPLACEMENTS & MOBILITÉ

PROJET D'AMENAGEMENT DU PARC D'ACTIVITES ECONOMIQUES « BASSIN AVENUE » A MARTIGNAS-SUR-JALLE – NOTE COMPLEMENTAIRE ETUDE DE TRAFIC

Rapport d'étude

Février 2025

PROGEFIM
AMÉNAGEUR

SOMMAIRE

1 Objet du document 2
2 Méthodologie 3
3 Estimation du trafic en situation actuelle 3
3.1 Données existantes 3
3.2 Les conditions actuelles de circulation 5
4 Etude d'impact du projet sur le trafic 7
4.1 Le projet 7
4.2 Estimation de la génération future du projet 8
4.2.1 Contexte 8
4.2.1 Trafic lié au projet 8
4.3 Distribution des flux 9
4.4 Résultats des simulations de trafic 10
4.4.1 Evolution du trafic journalier 10
4.5 Réserves de capacité du giratoire de la D213 11
4.5.1 Réserves de capacité du carrefour d'accès Avenue De Lattre de Tassigny 13
4.6 Impact global sur le réseau 13
5 Conclusions 14

Titre du document : **PROJET D'AMENAGEMENT DU PARC D'ACTIVITES ECONOMIQUES « BASSIN AVENUE » A MARTIGNAS-SUR-JALLE – NOTE COMPLEMENTAIRE ETUDE DE TRAFIC– Rapport d'étude**

Rédigé par : **Pierre Devos**
Vérifié par : Delphine Melot
Date d'édition : le 25 février 2025
Contact : **06-83-87-40-51 – pierre.devos@emtis.fr**

emtis
ÉTUDES, DÉPLACEMENTS & MOBILITÉ
51 Chemin du Port de l'Homme, 33360 Latresne
33 (0) 5 56 91 36 53 / contact@emtis.fr
Siret : 422 987 750 00060
www.emtis.fr

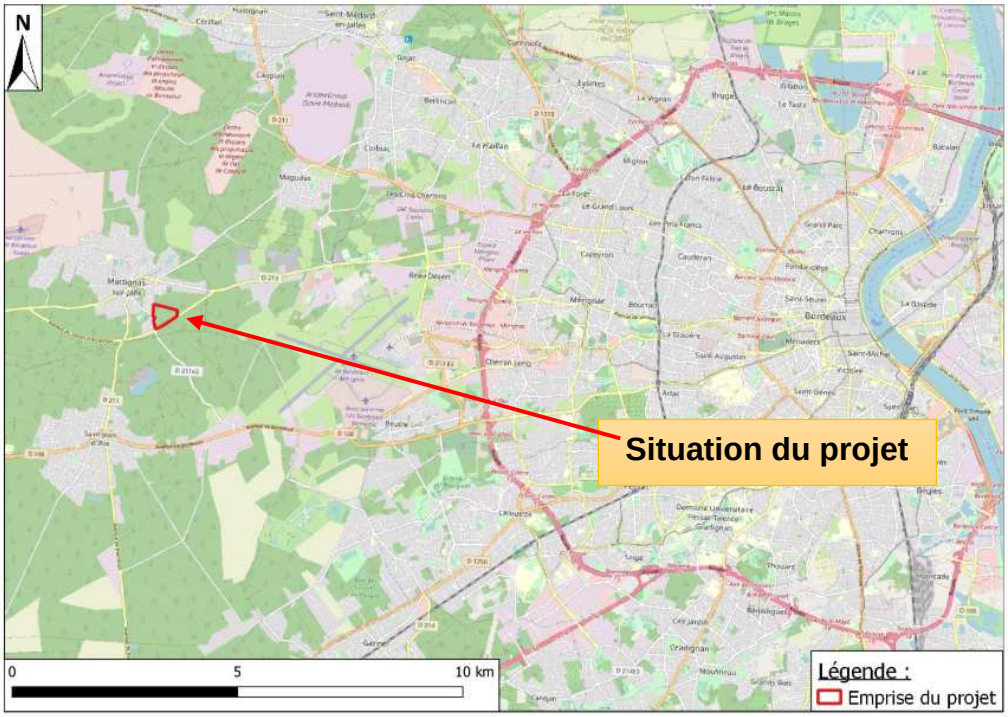
1 OBJET DU DOCUMENT

PROJET D'AMENAGEMENT DU PARC D'ACTIVITES ECONOMIQUES « BASSIN AVENUE » A MARTIGNAS-SUR-JALLE – NOTE COMPLEMENTAIRE ETUDE DE TRAFIC

Maîtrise d'Ouvrage : PROGEFIM AMÉNAGEUR

La présente étude a pour objet de compléter le dossier de Demande d'Autorisation Environnementale initial d'avril 2024 concernant le projet d'aménagement du Parc d'Activités Economiques « Bassin Avenue » sur la commune de Martignas-sur-Jalle.

Il s'agit de fournir une note complémentaire permettant d'apprécier plus en détail l'impact du projet sur le trafic.



2 MÉTHODOLOGIE

La méthodologie qui a été adoptée est la suivante :

- Récupération de données et études permettant d'estimer le trafic en situation actuelle à proximité du site du projet
- Estimation d'hypothèses et calcul de générations de trafic du futur projet (nombre de salariés, parts modales, etc..)
- Projections de trafic sur le périmètre à l'échéance de l'ouverture du site à partir des hypothèses de développement attendues
- Etude de capacité et impact du projet sur les voies et carrefours d'accès

3 ESTIMATION DU TRAFIC EN SITUATION ACTUELLE

3.1 Données existantes

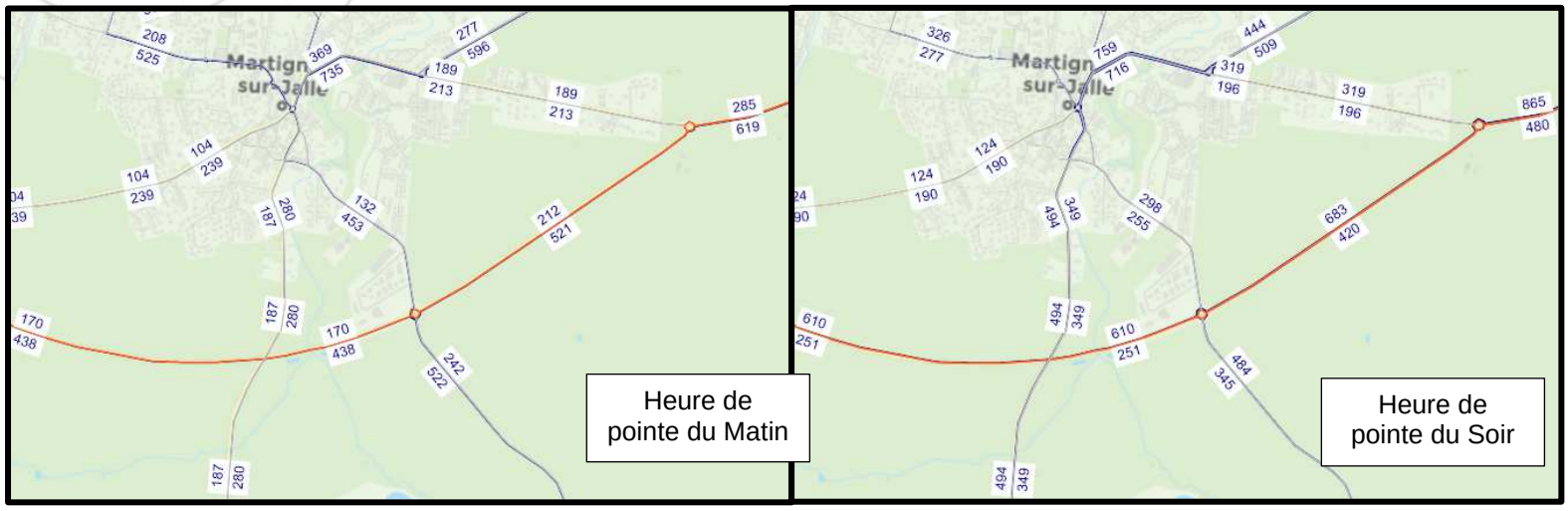
La mission d'étude s'est appuyée sur les données ou documents existants et nous n'avons pas réalisé de comptages routiers spécifiques.

Grâce à notre connaissance du territoire et des partenaires publics travaillant dans le domaine des études de trafic, nous avons pu appuyer nos analyses à partir des données issues notamment du Modèle Multimodal Multipartenarial de la Gironde (MMM) développé et maintenu par Bordeaux Métropole et le Département.

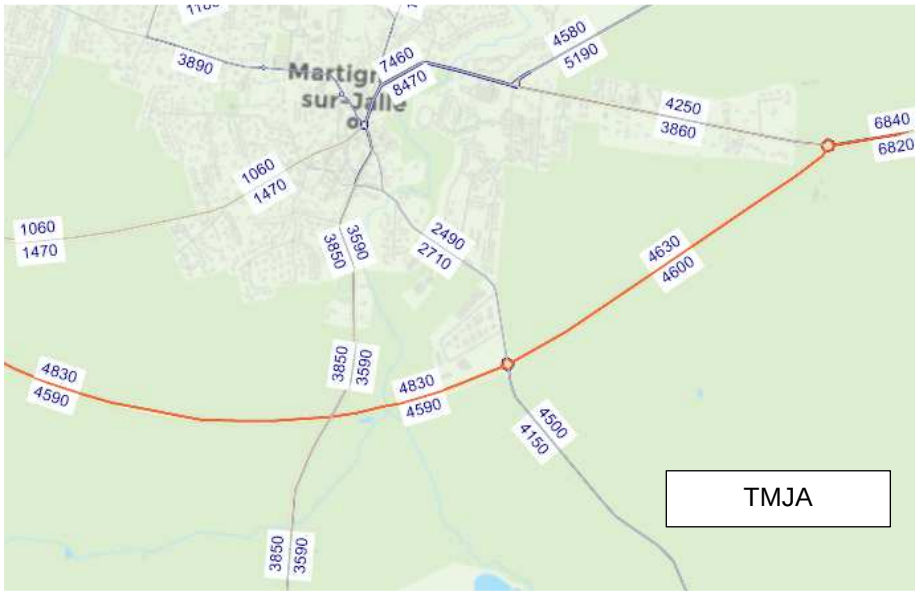
EMTIS est co-attributaire avec la société EGIS d'un Accord-Cadre pour la Métropole et à cet effet, une étude a été réalisée par nos soins dans le périmètre d'études en avril 2023.

Afin d'obtenir une image de la situation actuelle, nous avons établi cette référence à partir d'une étude spécifique commandée par Bordeaux Métropole et qui fournit les cartes de trafic suivantes :

- Reconstitution du trafic heure de pointe du matin par le MMM
- Reconstitution du trafic heure de pointe du soir par le MMM
- Reconstitution du trafic journalier par le MMM



*Trafics **HPM-HPS et TMJA** en situation actuelle – Martignas-sur-Jalle – Source : Accord Cadre MS01 – Impact de la création du barreau Marchegay-Crabemorte*



Ainsi, la situation actuelle au droit du projet Avenue de Lattre de Tassigny est la suivante :

- Dans le sens nord>sud vers la D213 : 453 véhicules/heure le matin, 255 véhicules/heure le soir et 2710 Véhicules/jour en TMJA
- Dans le sens sud>nord depuis la D213 : 132 véhicules/heure le matin, 298 véhicules/heure le soir et 2490 Véhicules/jour en TMJA

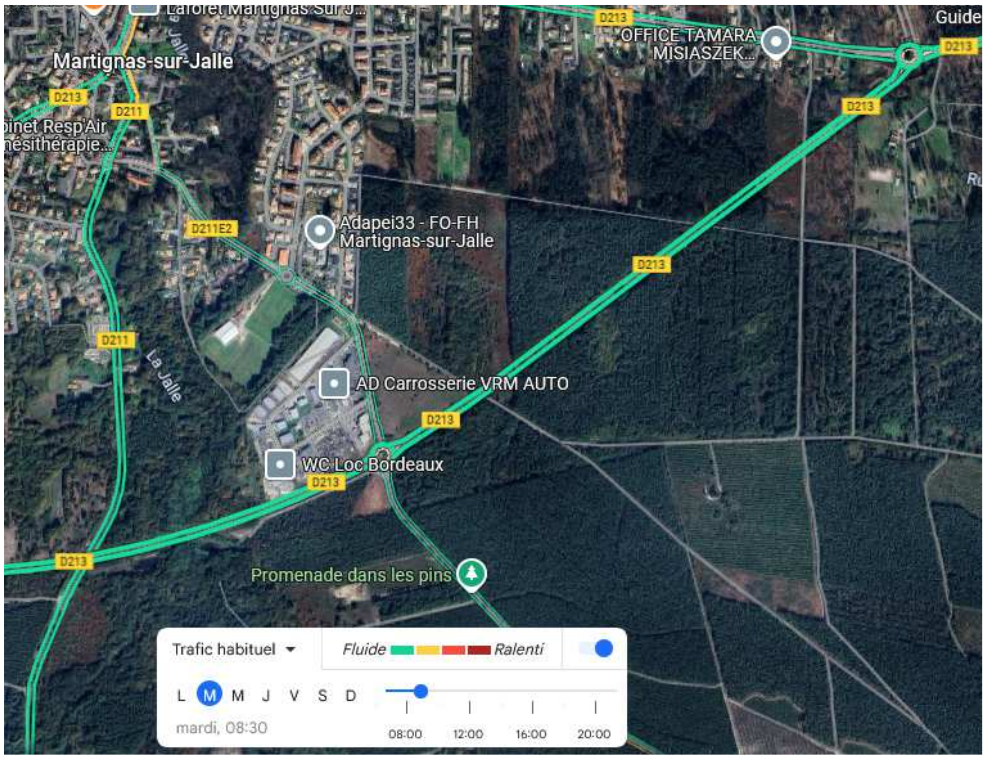
C'est à partir de ces valeurs de référence actuelle que l'impact du projet va être étudié en superposant le trafic qu'il va générer.

3.2 Les conditions actuelles de circulation

Les conditions actuelles de circulation sont traduites par les indicateurs moyens de fluidité fournis par Google Trafic. (Trafic habituel pour un mardi 08h30 et 17h30).

Les sections apparaissent toutes en vert significatives de fluidité totale du trafic.

Cette image traduit une fluidité plutôt moyenne à **l'heure de pointe du matin** (créneau 08h-09h défini le plus souvent comme le plus circulé).



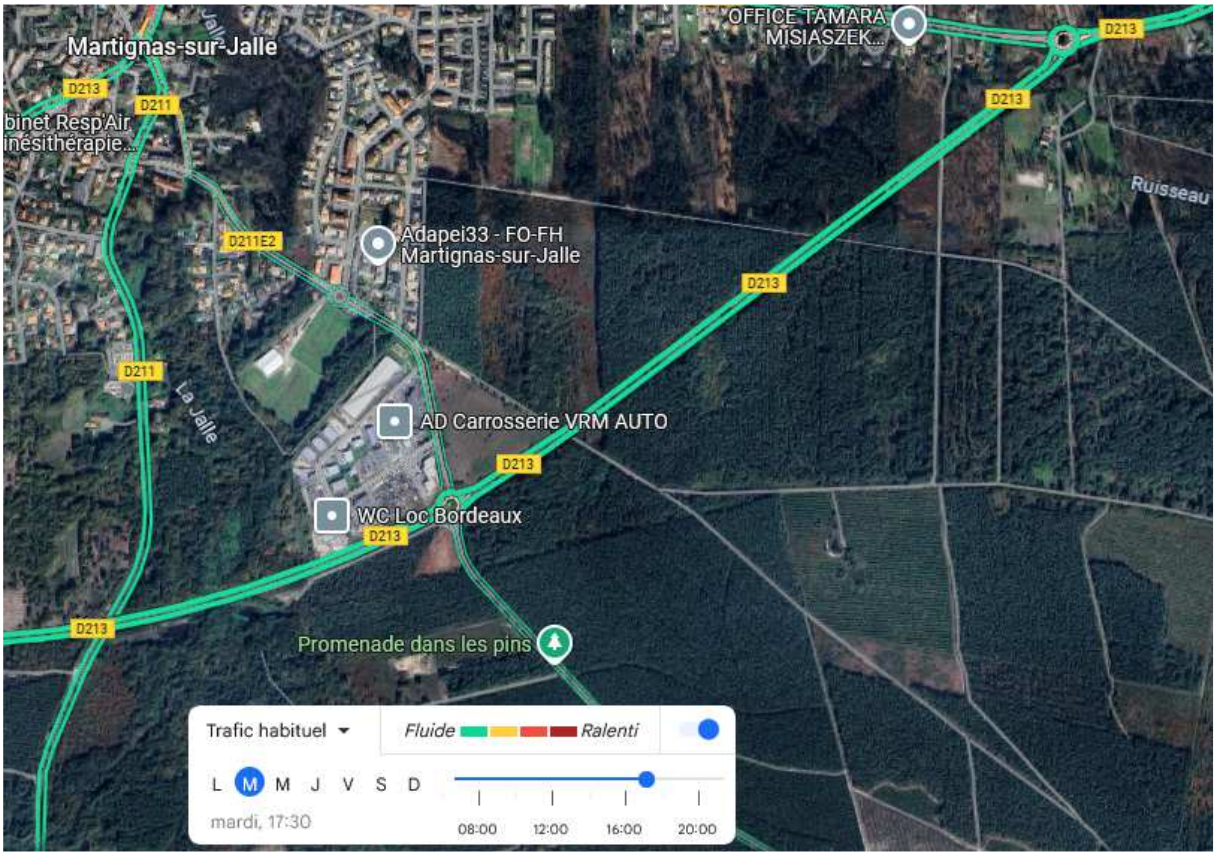
Fluidité du trafic selon les indicateurs GOOGLE TRAFIC - Moyenne mardi 08h30

Nous avons retenu le mardi à 08h30 pour les analyses afin de correspondre à la situation d'hyper-pointe observée le matin (pour info, les images 1/2 heure avant et 1/2 heure après sont quasiment identiques).

Les analyses mettent en avant une situation totalement fluide le matin.

Les mêmes analyses sont menées pour l'heure de pointe du soir avec les indicateurs moyens de fluidité fournis par Google Trafic. Les sections apparaissent toutes en vert significatives de fluidité totale du trafic.

Cette image traduit une fluidité totale à **l'heure de pointe du soir** (créneau 17h-18h défini le plus souvent comme le plus circulé).



Fluidité du trafic selon les indicateurs GOOGLE TRAFIC – Moyenne mardi 17h30

Nous avons retenu le mardi à 17h30 pour nos analyses afin de correspondre à la situation d'hyper-pointe observée le soir (pour info, les images 1/2 heure avant et 1/2 heure après sont quasiment identiques).

Les tendances retranscrites sont conformes à nos observations, à savoir ***une circulation fluide sur le***

4 ETUDE D'IMPACT DU PROJET SUR LE TRAFIC

4.1 Le projet

Le projet consiste à créer un Parc d'Activités Economiques, « Bassin Avenue », qui sera dédié aux entreprises productives, technologiques et/ou de services, conçu pour permettre la mise en œuvre des politiques publiques en matière de réindustrialisation et de production durable et répondre à la pénurie d'offre foncière viabilisée pour les activités productives sur le territoire de la métropole bordelaise.

Environ 91000 m² de terrain sont à commercialiser sur 6 ilots.

Figure 6 : Plan de composition
(Source : Plan de composition - Mars 2024 / CREHAM)

L'accès au site depuis l'Avenue de Lattre de Tassigny à l'Ouest du projet sera organisé par l'aménagement d'un carrefour en croix correspondant au débouché de la Rue du 503ème Régiment du Train qui dessert la Zone d'Activités des Portes Océanes.
L'aménagement sera réalisé sous maitrise d'ouvrage de Bordeaux Métropole.

Le carrefour projeté à l'entrée du site est présenté sur la carte ci-dessous :

Figure 8 : Aménagement de l'entrée du projet
(Source : PA – SANCHEZ & S CARRE)

4.2 Estimation de la génération future du projet

4.2.1 Contexte

Nous rappelons que **la situation actuelle que nous avons estimée permet d'établir une situation de référence valide et la plus récente possible.**

L'étude d'impact du projet a été considérée à trafic actuel constant (autre que les générations inhérentes au projet).

En effet compte tenu de **l'horizon proche** de mise en service du projet et des tendances actuelles à une ***relative stagnation des évolutions*** annuelles du trafic sur le réseau national, on peut estimer que le trafic actuel n'évoluera quasiment pas à l'ouverture du projet.

Cela permet également de juger directement de l'impact du projet par rapport à la situation actuelle.

4.2.1 Trafic lié au projet

La génération de trafic lié au projet a été estimée selon les hypothèses suivantes :

- Environ 500 emplois sur les 6 ilots
- Des livraisons et des visites tout au long de la journée (environ 4-5 livraisons quotidiennes/ilots et une cinquantaine de visiteurs par ilots)
- Les ratios habituels de parts modales sur la Métropole et plus particulièrement à Martignas-sur-Jalle

Nos estimations finales sont issues du tableau de calcul :

Lots - Activités	Surface à commercialiser	Salariés	Nombre de clients-visites / jour	Nombre de livraisons PL/ jour	Trafic journalier - 1 sens *(arrondi à 10)*	Trafic Heure de Pointe du Matin en UVP - 1 sens				Trafic Heure de Pointe du Soir en UVP - 1 sens			
						Entrée		Sortie		Entrée		Sortie	
			Flux	Flux		VL	PL	VL	PL	VL	PL	VL	PL
6 Ilots d'activités	90849 m²	500	300	25	800	216	10	47	10	74	3	243	3
TOTAL	**90849 m²**	**500**	**300**	**25**	**800**	**216**	**10**	**47**	**10**	**74**	**3**	**243**	**3**
						226		***57***		***77***		***246***	

Surface moyenne de bureau / SdP	25	m²	1 salarié/bureau
Part modale Conducteur VP - Salariés	75%	*Source MMM - Version 2024*	
Part modale Conducteur VP - Clients	90%		
Taux de présence au travail	90%		

	Matin entrées	Matin sorties	Soir entrées	Soir sorties
Ratio Jour/Heure de Pointe salariés	60%	10%	10%	60%
Ratio Jour/Heure de Pointe livraisons	20%	20%	5%	5%
Ratio Jour/Heure de Pointe clients	5%	5%	15%	15%

Nb de trajets moyens par salariés	3	*(1 arrivée le matin, 1 trajet A/R le midi avec 2 personnes/véh. en moyenne soit 1 déplacement/personne, 1 départ le soir)*
1 PL =	2	UVP (Unité de Véhicule Particulier)

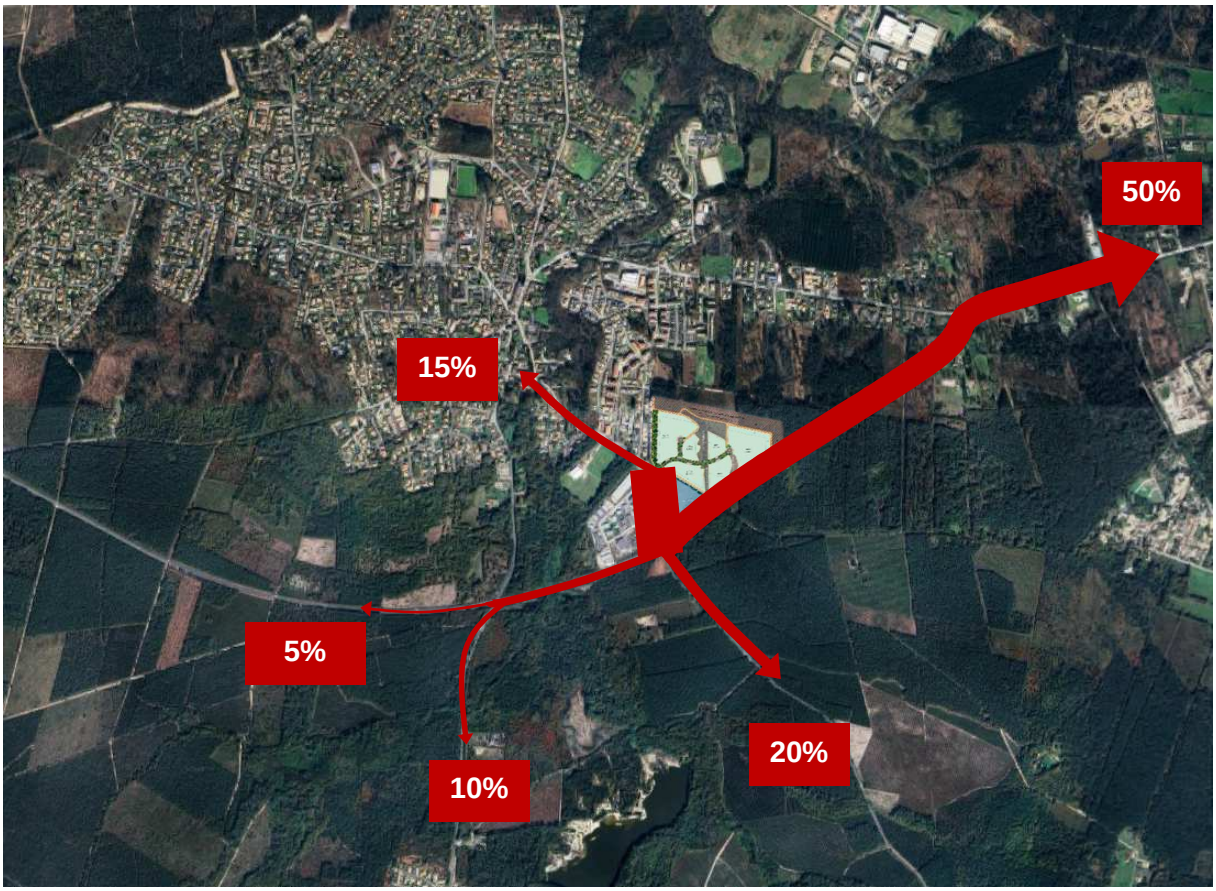
Nous retenons :

- ***Une génération de trafic totale d'environ 800 véhicules/jour (1 sens)***
- ***226 UVP/heure en entrée et 57 en sortie à l'heure de pointe du matin***
- ***77 UVP/heure en entrée et 246 en sortie à l'heure de pointe du soir***

4.3 Distribution des flux

La répartition géographique des flux et des accès est prise en fonction des poids d'attractivité sur le périmètre d'étude, de la répartition du trafic actuel sur le réseau, information issue du MMM.

Nous avons retenu la répartition géographique suivante :



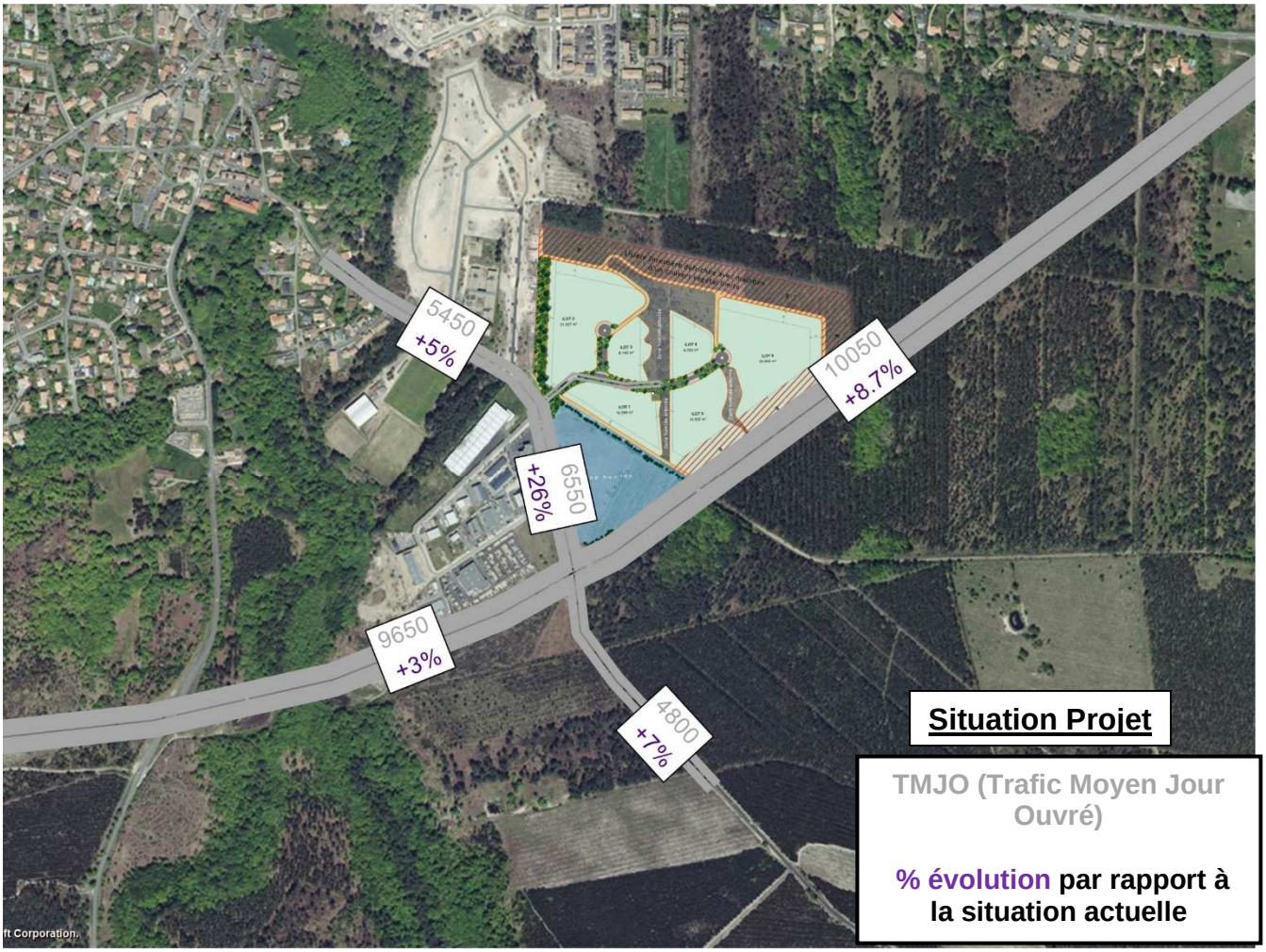
C'est à partir de ces chiffres de génération et distribution que sont calculées les simulations de trafic et les réserves de capacité du réseau.

4.4 Résultats des simulations de trafic

Les résultats finaux des simulations de trafic sont présentés sous forme de :

- Carte du Trafic Moyen Journalier estimé avec croissance par rapport à la situation actuelle au droit de l'accès du projet d'activités
- Carte des réserves de capacité aux HPM et HPS (matin et soir d'un jour type mardi ou jeudi) autour du giratoire de la D213 (selon les méthodes du CEREMA – Girabase).

4.4.1 Evolution du trafic journalier



Analyses

Les résultats estimés font apparaitre des évolutions de trafic **limitées** variant de +3% à +8,7% par rapport à la situation actuelle sur les axes principaux desservant le projet.

L'évolution des volumes journaliers sur la D213 atteint +800 véhicules/jour dans les 2 sens au maximum.

4.5 Réserves de capacité du giratoire de la D213

Nous avons estimé les réserves de capacité du giratoire aux heures de pointe matin et soir en situation projet. Les calculs sont réalisés sous le logiciel Girabase et les hypothèses sont les suivantes :

Configuration géométrique et trafics HPS (UVP)

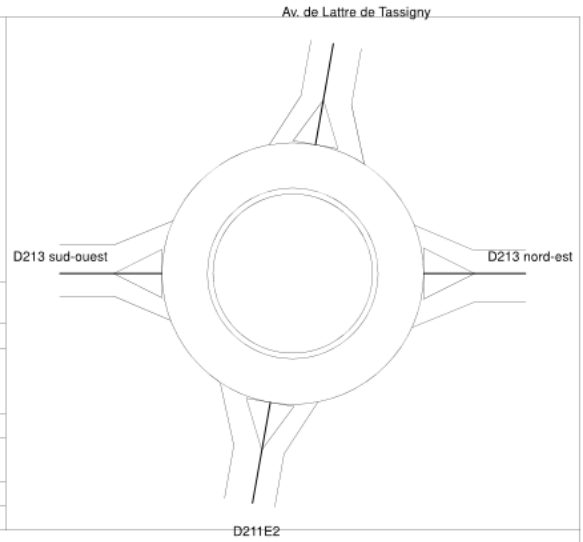
Nom du Carrefour : D213/De Lattre de Tassigny
Localisation :
Environnement : Péri Urbain
Variante :
Date : 25/02/2025

Anneau

Rayon de l'îlot infranchissable : 14.00 m
Largeur de la bande franchissable : 1.00 m
Largeur de l'anneau : 8.00 m
Rayon extérieur du giratoire : 23.00 m

Branches

Nom	Angle (degrés)	Rampe > 3%	Tourne à droite	Largeurs (en m) Entrée à 4 m	Entrée à 15 m	Ilôt	Sortie
D213 nord-est	0			4.00		9.00	5.00
Av. de Lattre de Tassigny	80			4.00		8.00	5.00
D213 sud-ouest	180			4.00		8.50	5.00
D211E2	260			4.00		8.50	5.00



Trafic Heure de Pointe du matin 08h-09h

Evolution par rapport à l'actuel : +18% soit +240 véh./heure	1-D213 nord-est	2-Av. de Lattre de Tassigny	3-D213 sud-ouest	4-D211E2	Total entrant
1-D213 nord-est	0	163	112	50	**325**
2-Av. de Lattre de Tassigny	203	0	37	261	**501**
3-D213 sud-ouest	200	44	0	228	**472**
4-D211E2	140	117	30	0	**287**
Total sortant	**543**	**324**	**179**	**539**	**1585**

Trafic Heure de Pointe du soir 17h-18h

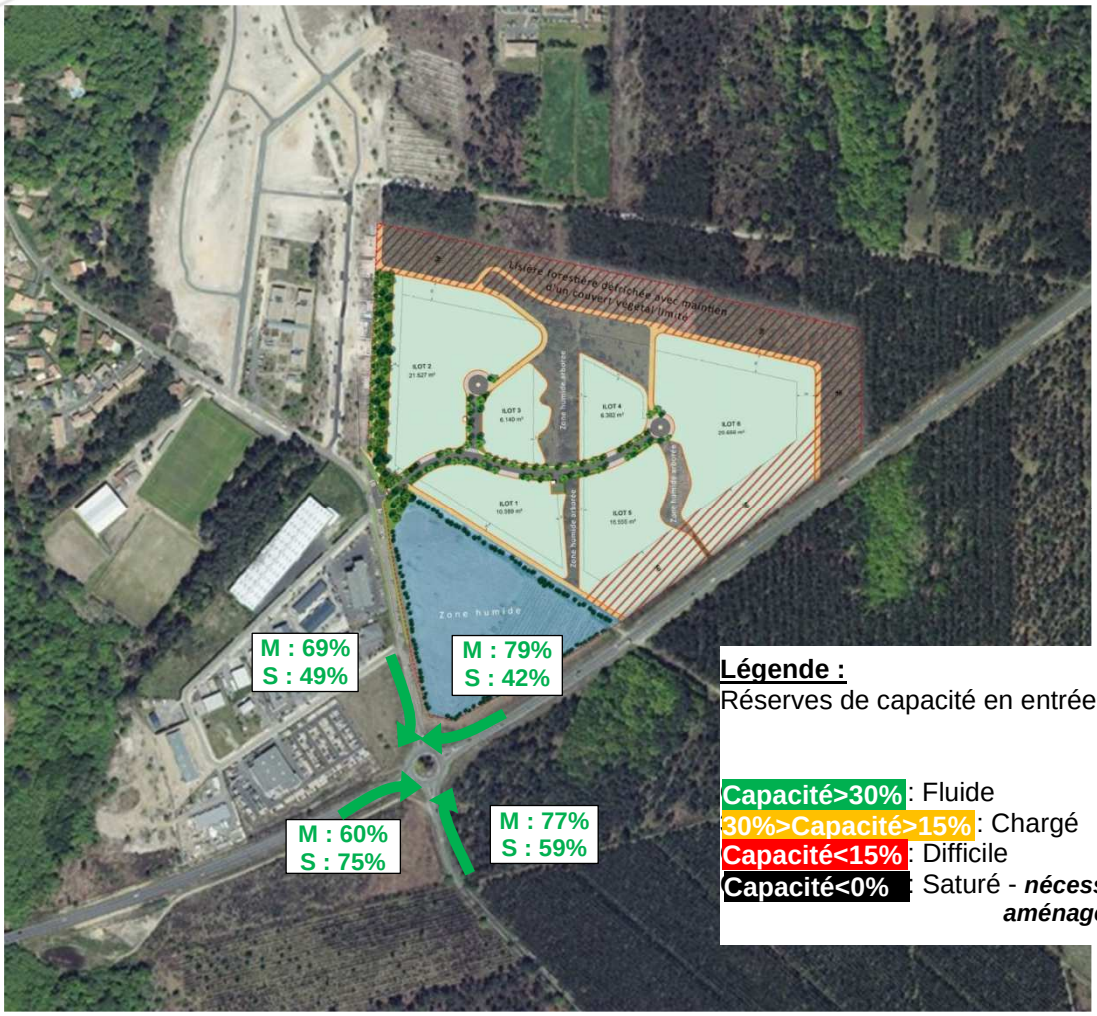
Evolution par rapport à l'actuel : +16% soit +275 véh./heure	1-D213 nord-est	2-Av. de Lattre de Tassigny	3-D213 sud-ouest	4-D211E2	Total entrant
1-D213 nord-est	0	183	334	205	**722**
2-Av. de Lattre de Tassigny	252	0	55	157	**464**
3-D213 sud-ouest	201	28	0	31	**260**
4-D211E2	85	155	260	0	**500**
Total sortant	**538**	**366**	**649**	**393**	**1946**

Résultats des réserves de capacité, longueurs de stockage et temps d'attente

MATIN	Réserve de Capacité		Longueur de Stockage		Temps d'Attente	
	en uvp/h	en %	moyenne	maximale	moyen	total
1-D213 nord-est	1260	**79%**	0vh	2vh	1s	0.1h
2-Av. de Lattre de Tassigny	1090	**69%**	0vh	2vh	1s	0.1h
3-D213 sud-ouest	714	**60%**	0vh	3vh	2s	0.3h
4-D211E2	954	**77%**	0vh	2vh	1s	0.1h

SOIR	Réserve de Capacité		Longueur de Stockage		Temps d'Attente	
	en uvp/h	en %	moyenne	maximale	moyen	total
1-D213 nord-est	531	**42%**	1vh	4vh	3s	0.6h
2-Av. de Lattre de Tassigny	440	**49%**	1vh	4vh	4s	0.6h
3-D213 sud-ouest	786	**75%**	0vh	2vh	2s	0.2h
4-D211E2	711	**59%**	0vh	3vh	2s	0.3h

La carte suivante propose de synthétiser les résultats des calculs des réserves de capacités :



M : 79% - Réserve de capacité heure de pointe du **matin**
S : 42% - Réserve de capacité heure de pointe du **soir**

Analyses :

Les réserves de capacité estimées en situation projet sont toutes supérieures ou égales à **42%**.

Ces réserves de capacité sont largement suffisantes selon les critères Girabase (voir légende du schéma plus haut), les longueurs moyennes de stockage sont toutes nulles ou égales à 1 véhicule.

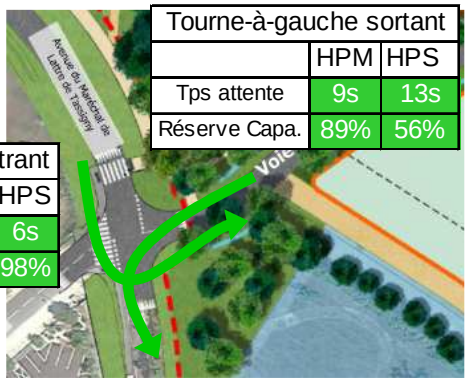
Nous sommes en mesure d'affirmer qu'**en situation projet le carrefour giratoire fonctionnera sans problème.**

4.5.1 Réserves de capacité du carrefour d'accès Avenue De Lattre de Tassigny

Le complément d'analyses porte sur l'étude de l'impact sur la circulation du carrefour d'accès au projet Avenue De Lattre de Tassigny.

Les calculs de réserves de capacité ont été réalisés selon la méthode du créneau critique du CEREMA pour les ***mouvements de tourne-à-gauche (entrées et sorties du site)***.

Les résultats sont proposés ci-après :



Tourne-à-gauche sortant	HPM	HPS
Tps attente	9s	13s
Réserve Capa.	89%	56%

Tourne-à-gauche entrant	HPM	HPS
Tps attente	6s	6s
Réserve Capa.	95%	98%

On en déduit des temps d'attente satisfaisants pour tous les mouvements de tourne-à-gauche en situation projet puisqu'ils sont estimés à 6 secondes (<=30 secondes), critère jugé satisfaisant selon les normes de calcul (quand il est inférieur à 30 secondes, on considère qu'il n'y aura aucun problème).

Au vu de ces résultats, des volumes de trafic attendus et des gabarits des voies, on peut estimer des réserves de capacité de l'ordre de 60% à 90% en accès au site.

Le carrefour d'accès au site projet depuis l'Avenue De Lattre de Tassigny ne connaitra aucun dysfonctionnement lié au projet.

4.6 Impact global sur le réseau

Les calculs ont démontré un impact limité localement sur la voirie, les carrefours offrant des réserves de capacité suffisantes.

Concernant le réseau plus éloigné et les grands axes notamment, l'impact sera encore plus diffus et minime.

Les estimations du flux supplémentaire ne représentent que quelques véhicules en valeur absolue : seulement **283 à 322 nouveaux** véhicules/heure par sens de circulation sont à considérer au maximum aux heures de pointe du matin et du soir.

Cela représente environ ***4-5 véhicules toutes les minutes*** par sens de circulation. Ils seront répartis de façon diffuse vers les grands axes et ne représentent qu'une petite part du trafic total.

En période de pointe, ces augmentations de trafic minimes ne sont absolument pas de nature à dégrader les conditions d'écoulement.

5 CONCLUSIONS

Le tableau synthétique suivant résume l'impact du projet et fournit **les capacités résiduelles estimées sur les accès** :

Axe desserte			Flux actuel	Capacité résiduelle actuelle *	Evaluation des flux générés par le projet	Evolution des flux	Capacité résiduelle projet*
D213 Est	2 sens	Jour	9230	90%	820	9%	85%
	1 sens (entrée giratoire)	HPM	212	88%	113	53%	79%
	1 sens (entrée giratoire)	HPS	683	47%	39	6%	42%
Avenue de Lattre de Tassigny	2 sens	Jour	5200	80%	1350	26%	75%
	1 sens (entrée giratoire)	HPM	453	72%	48	11%	69%
	1 sens (entrée giratoire)	HPS	255	72%	209	82%	49%
Accès projet	2 sens	Jour			1600		
	1 sens (entrée site)	HPM			226		95%
	1 sens (sortie site)	HPS			246		56%

* Capacité résiduelle estimée selon :
- Calculs capacité selon Méthodes Créneau Critique et Girabase CEREMA pour les Heures de Pointe du matin et du soir
- Calculs capacité selon Méthodes Créneau Critique et Girabase CEREMA avec un trafic plus dilué pour la journée

Le projet génèrera **800** véhicules/jour par sens de circulation en plus de la situation actuelle.

A l'heure de pointe du matin, la génération du projet sera de **226** UVP/heure en entrée et **57** en sortie.
A l'heure de pointe du soir, la génération du projet sera de **77** UVP/heure en entrée et **246** en sortie.

L'augmentation du trafic journalier induite par le projet est de +3% à +8,7% sur le réseau d'accès.

Compte tenu des volumes estimés, nous sommes en mesure d'affirmer que l'impact du projet restera limité en valeur absolue.

Les estimations de réserves de capacité aux heures de pointe montrent qu'aucune dégradation des conditions de circulation n'est à prévoir sur les carrefours desservant le projet.

Les axes plus éloignés ne seront pas impactés par le volume de trafic supplémentaire (l'équivalent de 4-5 véhicules toutes les minutes en plus).

Nous sommes en mesure d'affirmer que le projet d'activités économiques Bassin Avenue sur la commune de Martignas-sur-Jalle n'aura qu'un impact limité sur la circulation.

PROGEFIM
AMÉNAGEUR

REPONSE A L'AVIS DE LA MRAe n° 2025APNA23

Projet d'aménagement
Parc d'Activités Économiques Bassin Avenue

Commune de Martignas-sur-Jalle (33)

Avenue De Lattre de Tassigny

Annexe 4

Étude de fournitures d'énergies

Bordeaux Métropole Energies

Mars 2025

N108-18/VF_07.03.2025

Bordeaux, le 7 mars 2025

ETUDE DE FOURNITURES D'ENERGIES POUR LE PARC D'ACTIVITES ECONOMIQUES « BASSIN AVENUE » A MARTIGNAS-SUR-JALLE

Table des matières

PRINCIPALES CARATERISTIQUES DU PROJET 2

AMBITIONS EN TERMES DE PRODUCTION ET D'UTILISATION DES ENERGIES 3

1. Réseau de chaleur / Réseau de froid 4

a) Estimation des besoins en puissance 4

b) Production d'énergies renouvelables 4

c) Réserve foncière et localisation 5

d) Réseaux enterrés chaud et froid 5

e) Extension possible du réseaux de chaleur / froid en dehors de la zone d'activités 5

f) Multi-usages de la ressource 5

g) Energies renouvelables locales – Bilan carbone 6

2. Station de carburants « verts » multi-énergies 7

a) Carburants proposés 7

b) Réserve foncière et localisation 7

3. Valorisation de l'énergie solaire photovoltaïque et/ou thermique 8

a) Panneaux solaires photovoltaïques 8

b) Panneaux solaires thermiques 8

4. Gestion technique des équipements (smart grid) 9

PRINCIPALES CARATERISTIQUES DU PROJET

Le projet d'aménagement est porté par la société PROGEFIM et se développe sur un terrain d'une superficie de 186 867 m² dans la commune de Martignas-sur-Jalle (33).

Le projet consiste à créer un parc d'activités économiques, parc « Bassin Avenue », qui sera dédié aux entreprises productives, technologiques et/ou de services, conçu pour permettre la mise en œuvre des politiques publiques en matière de réindustrialisation et de production durable et répondre à la pénurie d'offre foncière viabilisée pour les activités productives sur le territoire de la métropole bordelaise.

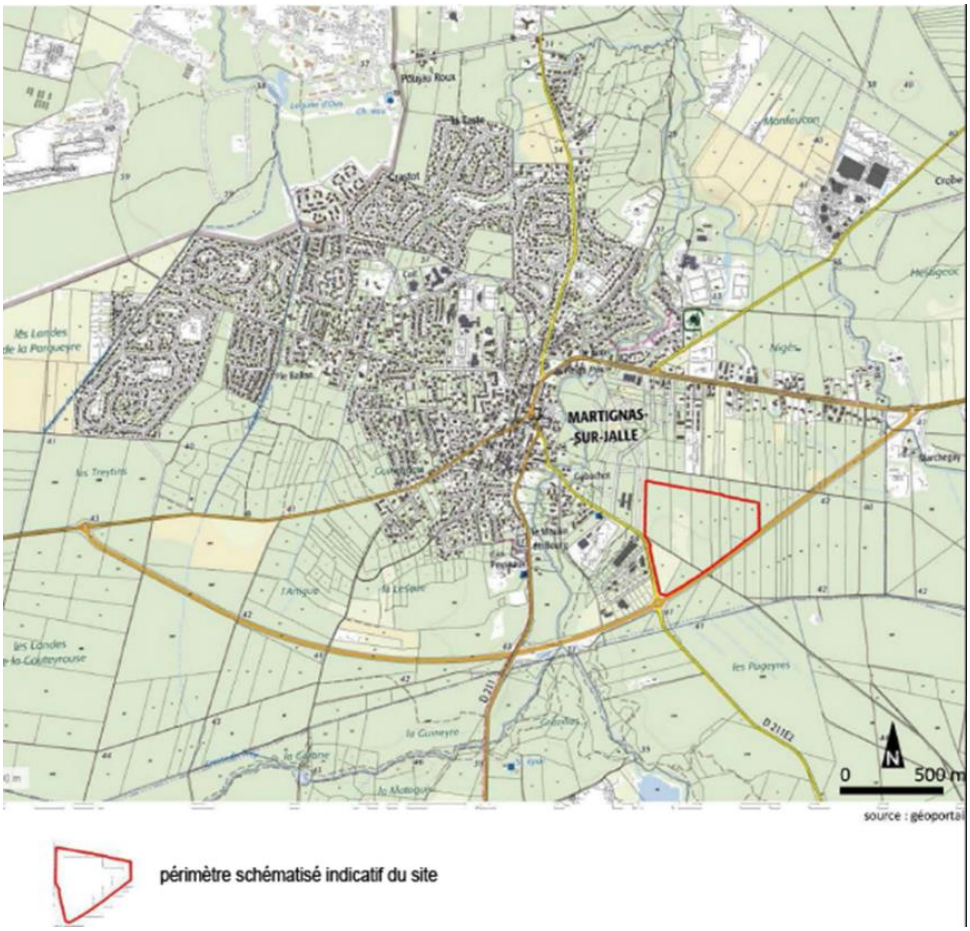


Schéma d'aménagement du parc d'activités

6 ilots

60 000 m² de locaux

AMBITIONS EN TERMES DE PRODUCTION ET D'UTILISATION DES ENERGIES

Afin de permettre à l'aménageur de mettre à la disposition des futures sociétés qui s'implanteront sur cette zone d'activités, de solutions énergétiques décarbonées, Bordeaux Métropole Energies se propose d'apporter son expertise pour l'étude, la promotion et la mise en œuvre de solutions faisant appel à des énergies renouvelables locales pour :

- La fourniture de chaleur et de froid par réseaux pour des bâtiments tertiaires ou des usages industriels,
- La mise à disposition d'une centrale de distribution de carburants « verts »,
- La valorisation de l'énergie solaire : production d'électricité photovoltaïque en toiture ou sur ombrières de parkings, production d'énergie solaire thermique
- La gestion multi-énergies sur la zone d'activités

A travers ce projet, le groupe CASSOUS et BME ambitionnent de concevoir, construire et exploiter un système énergétique vertueux, local, innovant et décarboné. Véritable « smartgrid », ce projet pourrait constituer une vitrine échelle 1 sur le territoire de Bordeaux Métropole de l'avenir de l'aménagement des zones d'activités du futur, permettant à des entreprises de bénéficier d'un accès à une énergie décarbonée, locale et compétitive.

1. Réseau de chaleur / Réseau de froid

Les activités prévues sur la zone, qu'elles soient artisanales, tertiaires ou industrielles nécessitent du chauffage et de la climatisation. BME peut proposer d'étudier, de concevoir, de construire puis d'exploiter, via sa filiale Mixener, un réseau de chaleur et de froid :

- ✓ Pour la zone d'activités elle-même
- ✓ Pour des besoins au-delà de la zone d'activités « Bassin avenue » pour des bâtiments publics ou privés.

a) Estimation des besoins en puissance

A ce stade de l'étude, en tenant compte des ratios réglementaires de besoins en chauffage et en climatisation pour des bâtiments tertiaires soumis aux dispositions de réglementation RE 2020, nous obtenons les puissances de pointe suivantes :

Puissance chaud = 1 800 kW
Puissance froid = 1 000 kW

Ces valeurs seront bien entendu à affiner selon la destination finale des bâtiments et ne tiennent pas compte d'éventuels besoins importants d'énergie renouvelable pour des usages industriels spécifiques.

b) Production d'énergies renouvelables

Les besoins identifiés nous permettent de proposer une solution de **géothermie peu profonde (GMI) avec un ou deux doublets** alternativement producteurs et injecteurs en période d'hiver puis en période d'été. La réglementation en matière de ressource géothermique des nappes souterraines impose en effet la réinjection de l'eau pompée dans la nappe d'origine, après sa valorisation thermique.

machine de forage

Pompe à chaleur eau-eau

Le schéma de fonctionnement d'un système géothermique en doublet est le suivant :

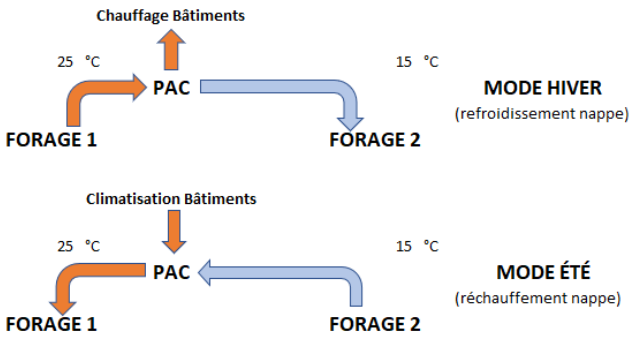


Schéma de valorisation de l'énergie géothermique toutes saisons

Les équipements comprendraient :

- Deux pompes à chaleur réversibles (faisant du chaud ou du froid selon la saison),
- Un stockage d'énergie journalière (bac à glace l'été – bâches de stockage l'hiver),
- Eventuellement un Stockage d'énergie saisonnière (à approfondir après confirmation des besoins été-hiver de la zone).

Le complément de chaleur ainsi que le secours seront produits par une chaudière BIOGAZ.

c) Réserve foncière et localisation

Chacun des forages nécessitera une zone de travaux d'environ 400 m². Ces forages devront donc être réalisés en début de travaux d'aménagement de la zone afin de ne pas gêner la construction des immeubles et des voiries.

Ils devront également respecter les dispositions de travaux hors période

En phase d'exploitation, afin de permettre des travaux d'entretien ou de réparation des ouvrages, les surfaces à réserver autour de chaque forage sont :

Forage 1	# 100 m²
Forage 2	# 100 m²

Il est par ailleurs impératif d'éloigner les deux forages d'un même doublet d'une distance inter-forages de plusieurs centaines de m afin d'éviter les influences thermiques des pompages-réinjections (cf. plan)

Le local technique, abritant les équipements et les machines, occuperait une surface d'environ 400 m² (idéalement bâti à proximité d'un des 2 forages).

La mise en œuvre des équipements en centrale peut suivre la montée en charge du projet afin d'optimiser les investissements, les performances de machines ainsi que les tarifs des énergies chaud-froid.

d) Réseaux enterrés chaud et froid

Ils seront à enterrer au moment de la réalisation des voiries afin de réduire les coûts de pose.

Longueur réseau estimée	# 700 ml (déroulé sous voie publique)
Longueur des branchements	# 350 ml (pour alimenter chacun des lots)

Puisque des usages simultanés de chaleur et de froid sont nécessaires, notamment en demi-saison, il faut envisager la pose d'un réseau « 4 tubes », « 2 tubes » pour transiter l'eau chaude l'hiver et « 2 tubes » pour faire circuler l'eau glacée l'été.

La longueur totale du réseau et des branchements à poser serait d'environ 4 000 m.

e) Extension possible du réseaux de chaleur / froid en dehors de la zone d'activités

Une étude complémentaire pourrait être menée pour valider les aspects techniques et économiques d'une extension des réseaux chaud et froid en dehors de « Bassin Avenue » pour alimenter en énergies renouvelables des bâtiments existants proches de la zone d'activités.

f) Multi-usages de la ressource

Afin de valoriser au mieux la ressource, nous envisageons en substitution d'eau potable, selon les besoins :

- L'utilisation de l'eau pompée, après réchauffement et avant réinjection, pour l'**arrosage l'été**,
- L'utilisation de l'eau pompée, avant ou après réchauffement, pour un **usage industriel**.

g) Energies renouvelables locales – Bilan carbone

L'objectif des réseaux de chaleur et de froid est d'atteindre :

- un **taux d'ENR > 80%**
- une **empreinte carbone < 50 g/MWh** d'énergie finale

2. Station de carburants « verts » multi-énergies

La proposition consiste à faire bénéficier aux entreprises de la zone d'activités et aux personnels y travaillant d'une station d'amorçage permettant la fourniture de carburants « verts » avec une montée en puissance progressive selon les besoins de la zone. Cette station serait également ouverte au public.

a) Carburants proposés

BioGNV

- Sourcing local du biométhane : les méthaniseurs agricoles de Gironde et stations d'épuration métropolitaines
- Usage : l'avitaillement de poids lourds (transporteurs, engins de chantier, etc.) et de véhicules utilitaires légers de flottes privées ou publiques (être attentif aux éventuelles autres stations BioGNV à proximité, cf. projet Aéroparc)

Hydrogène

- Bouteilles de stockage d'hydrogène vert avec un volume évolutif
- 1 dispenser tous véhicules

Recharge électrique

- Postes VL en station (charge rapide)
- Postes VL en pieds d'immeuble sur les parkings des ilots.

b) Réserve foncière et localisation

La surface nécessaire à la mise en œuvre d'une station-service multi-carburants « verts » nécessite environ **# 4 000 m²** qui comprend :

- Les pistes pour la manœuvre de tous types de véhicules
- Les emplacements techniques pour les compresseurs, stockage de GNV ou d'hydrogène
- Les compteurs d'énergie sur réseaux (électricité, gaz)
- Les dispensers de carburant
- Les distances de sécurité imposées par la réglementation

La localisation de la station à proximité de l'entrée principale de la zone permettrait également un accès facile par les véhicules empruntant la RD 213 (liaison Bordeaux - Cap-Ferret).

Partenariat : Cette installation pourra être réalisée en montage partenarial avec les professionnels du secteur de la conception/distribution/exploitation de stations de carburant.

3. Valorisation de l'énergie solaire photovoltaïque et/ou thermique

En tenant compte que la toiture d'un bâtiment dispose d'une surface utile voisine de 50% de la surface totale (car il faut tenir compte des émergences de ventilation, de machineries d'ascenseurs, de skydomes…), nous estimons les surfaces disponibles pour la pose de panneaux solaires à environ **9 260 m².**

NOTA : Nécessité de prévoir, à la conception des bâtiments, des toitures pouvant accueillir ces équipements (charge, étanchéité).

Deux types de panneaux peuvent être étudiés et installés.

a) Panneaux solaires photovoltaïques

En 1ère approche, la puissance crête totale, répartie sur les 14 lots serait d'environ **2,3 MW.**
L'énergie électrique produite pourrait faire l'objet :

- ✓ D'une revente totale ou partielle sur le réseau public ENEDIS
- ✓ D'une autoconsommation totale ou partielle pour la centrale de production d'énergies, un ou plusieurs bâtiments, l'alimentation de bornes de charge de véhicules électriques.

NOTA : il serait opportun d'étudier la mise en place d'ombrières de parkings, quand ceux-ci seront déterminés.

b) Panneaux solaires thermiques

Selon les activités industrielles qui occuperont la zone, notamment celles dont les besoins en eau chaude sanitaire sont importants toute l'année, la mise en œuvre d'une centrale ou d'ensembles de panneaux solaires thermiques peut être envisagée.

4. Gestion technique des équipements (smart grid)

La conduite des différents équipements décrits plus haut nécessite la mise en œuvre de solutions de capteurs, compteurs, télésuivi, logiciels prédictifs, bref des outils de « smart grid » associant des réseaux gaz, électrique, chaud et froid sur une même zone. Cette optimisation entre les énergies produites et les énergies nécessaires aux activités permettrait notamment :

- D'associer au mieux la production solaire photovoltaïque aux besoins de production de chaleur ou de froid,
- D'envisager le stockage journalier ou saisonnier en cas de production ENR supérieure aux besoins,
- De récupérer la chaleur pour le réseau de chaleur en phase production de froid en demi-saison…

dans le double but de valoriser au mieux les ENR locale et d'atteindre des tarifs d'énergies attractifs.

Image-écran de supervision d'un réseau de chaleur

SCHEMA DES IMPLANTATIONS TECHNIQUES PROJETEES

Proposition d'Implantation des deux forages ★ de la centrale d'énergie ▲

et de la station multi-énergies ▭ avec 50% des surfaces de toitures équipées de panneaux solaires

***

PROGEFIM
AMÉNAGEUR

REPONSE A L'AVIS DE LA MRAe n° 2025APNA23

Projet d'aménagement
Parc d'Activités Économiques Bassin Avenue

Commune de Martignas-sur-Jalle (33)

Avenue De Lattre de Tassigny

Annexe 5

Règlement du parc d'activités

Mars 2025

N108-18/VF_07.03.2025

PROGEFIM
AMÉNAGEUR

Parc d’activités Bassin Avenue à Martignas sur Jalle

>> Règlement

Préambule

Ce règlement s'applique au parc d'activités économiques Bassin Avenue aménagé à l'entrée sud de Martignas-sur-Jalle. Le parc d'activités intègre 6 ilots subdivisibles en lots de terrain à bâtir. Chaque lot est livré viabilisé avec un accès réalisé par l'aménageur.

Le règlement s'applique sur la constructibilité de chaque lot et vient **en complément du règlement du PLU en vigueur**, selon des dispositions particulières présentées dans ce document.

Tout ce qui n'est pas règlementé dans le présent règlement se réfère aux dispositions du règlement du zonage AU9 /US5 de PLU de Bordeaux Métropole

Tout dépôt de demande d'un permis de construire doit faire préalablement l'objet d'un **agrément** (visa signé) de la part de l'architecte-urbaniste coordonnateur du projet.

Son avis porte à la fois sur les constructions et leurs abords pour s'assurer de la qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale du projet proposé, notamment au regard du présent règlement.

Pour autant, il ne saurait se substituer à l'instruction de la demande de permis de construire en application du règlement d'urbanisme en vigueur.

1. Fonctions urbaines

1.1 Destination des constructions

Pas de dispositions particulières (voir PLU)

1.2. Occupations et utilisations du sol interdites

Pas de dispositions particulières (voir PLU)

1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Pas de dispositions particulières (voir PLU)

1.4. Conditions de réalisation des aires de stationnement

Pas de dispositions particulières (voir PLU)

Légende :

- périmètre de l'opération
- bande OLD (obligations légales de débroussaillement)

2. Morphologie urbaine

2.1 Définitions et principes

Pas de dispositions particulières (voir PLU)

2.2 Dispositions règlementaires

> Recul

Dispositions particulières :

- Sur **l'îlot 5 et l'îlot 6**, les constructions devront s'implanter selon un recul minimum de 50 mètres par rapport à la limite avec l'emprise publique de la RD 213 en application du Plan de Prévention des Risques Incendies de Forêts.

  Dans ce recul de 50 mètres obligatoire au titre du PPRIF
  Les constructions et les parkings sont interdits
  Les noues paysagères pour la gestion du pluvial et les mesures de lutte
  contre l'incendie sont autorisées
  Est imposée l'obligation légale de débroussailler dans les espaces verts

Pas de dispositions particulières sur les autres reculs (voir PLU)

PROGEFIM
AMÉNAGEUR

> Retrait - implantation des constructions

Dispositions particulières :

- **Sur l'îlot 1**, les constructions devront s'implanter selon un **recul minimum de 10 m** par rapport au fond de parcelle sud.
- **Sur l'îlot 2**, les constructions devront s'implanter selon un **recul minimum de 10 m** par rapport au fond de parcelle ouest.
- Sur les **îlots 1, 3, 4 et 5** les constructions devront s'implanter selon un **recul minimum de 5 m** par rapport aux zones humides arborées.
- **Sur l'îlot 5**, les constructions devront s'implanter selon un **recul minimum de 20 m** par rapport à la limite sud-ouest pour préserver la végétation en place
- Sur **l'îlot 6**, les constructions devront s'implanter selon un recul minimum de **de 20 m** par rapport à la limite de la zone Nf du PLU

Règlement du parc d'activités Bassin Avenue

> Emprise bâtie

Pas de dispositions particulières (voir PLU)

> Hauteurs (HF et HT)

Dispositions particulières:
Sur l'îlot 2 : la hauteur des constructions sera limitée à **9 m à l'acrotère**

Pas de dispositions particulières sur les autres îlots (voir PLU)

PROGEFIM
AMÉNAGEUR

Règlement du parc d'activités Bassin Avenue

Ces espaces de pleine terre imposés contribuent au maintien de la qualité environnementale du site, à la mise en œuvre de corridors écologiques favorables à la biodiversité et à la prévention des risques incendie de forêt sur les lots situés en façade de la RD 213.

> Espaces en pleine terre :

Pas de dispositions particulières relatives au pourcentage à fournir (voir PLU)

Dispositions particulières:

Les retraits suivants imposés aux constructions doivent être traités en espaces de pleine terre :

Sur l'îlot 1 :
- en limite sud de cet îlot sur le retrait de 10 m minimum le long de la piste DFCI
- et sur une largeur de 5m minimum en lisière de la zone humide arborée évitée, centrale.

Sur l'îlot 2 :
- sur une largeur de 10m minimum en fond de lots côté ouest
- et sur une largeur de 5m minimum en continuité paysagère avec la lisière boisée et la zone humide arborée

Sur les ilots 3 et 4 :
- sur une largeur de 5m minimum en lisière de la zone humide arborée évitée

Sur l'îlot 5 :
- sur une largeur de 20 m minimum en facade de la RD 213. Cette bande sera traité selon le principe de gestion alvéolaire des bandes avec obligation légale de débroussaillée conformément au Plan de prévention des Risques Incendies de Forêts.
- une bande de 20 mètres d'épaisseur, comptée à partir de la limite sud-ouest de cet îlot, est destinée à la conservation de l'espace boisé existant
- sur une largeur de 5m minimum en lisière des zones humides arborées évitées.

Sur l'îlot 6 :
- sur une largeur de 20 m minimum en facade de la RD 213. Cette bande sera traité selon le principe de gestion alvéolaire des bandes avec obligation légale de débroussaillée conformément au Plan de prévention des Risques Incendies de Forêts.
- sur une largeur de 5m minimum par rapport à la zone humide arborée en interface avec l'îlot 5

2.3. Cas particuliers

Pas de dispositions particulières (voir PLU)

2.4. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

2.4.1. Aspect extérieur des constructions

Dispositions particulières:

> Composition-conception

En cas de constructions multiples ou par tranches sur la parcelle, l'unité architecturale devra être recherchée tant sur le plan des volumes, des matériaux que des couleurs.

> Volumétrie et façades

Toutes les façades, y compris les pignons et celles des annexes, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.
Les **équipements techniques** favorisant les économies d'énergie (panneaux solaires...) sont encouragés à condition que leur positionnement génère le moins de gêne visuelle possible depuis les voies de desserte externes et internes et qu'ils soient intégrés dès la conception du bâtiment.

> Orientation et conception des bâtiments

L'orientation des façades ainsi que les ouvertures, la ventilation et l'isolation devront être particulièrement étudiées et travaillées afin d'assurer la meilleure performance énergétique possible du bâtiment.

> Les ouvrages techniques

Sur l'îlot 2, l'installation d'équipements techniques générateurs de nuisances sonores (de types condenseur, groupe frigorifique, extracteur d'air, ...) est interdite en toiture et sur façades pour être intégrés à l'intérieur du volume bâti des constructions.

> Les matériaux de façade

Afin d'éviter une trop grande disparité des constructions, une unité de matériaux est recherchée.
Il n'est pas fixé de gamme de matériaux (bétons, bardages métalliques, bois, panneaux préfabriqués, ...) mais des **échantillons** seront à présentés à l'architecte-urbaniste coordonnateur pour agrément.
D'une manière générale, les éléments de façade feront l'objet d'un traitement soigné et d'un calepinage particulier.
Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne pourront rester apparents (briques creuses, parpaings, ...) à moins que leur appareillage ne fasse l'objet d'un calepinage étudié.

> Les couleurs

Afin d'éviter une trop grande disparité des constructions, le recours à une dominante franche de couleurs grises et « gris-chaud » (du type gris-brun ou gris-beige) pour les constructions est imposé.

Le pétitionnaire devra en outre privilégier impérativement les couleurs claires (a minima 50% des surfaces des façades) afin de lutter contre les îlots de chaleur.

Cette coloration des façades dans la gamme des gris fera l'objet de propositions de teintes RAL soumises à l'agrément de l'architecte-urbaniste coordonnateur, sur présentation d'**échantillons**.
Une palette de RAL gris non exhaustive est proposée ci-contre.

Les matériaux naturels tels que le bois et la terre cuite peuvent être laissés bruts et d'aspect plus clair.

En dehors du bardage bois, la palette des couleurs des bardages, menuiseries extérieures, peintures et des autres revêtements extérieurs ne pourra excéder **deux teintes, en sus des couleurs de l'enseigne ou du logo de l'entreprise en façade. Le camaïeu d'une même teinte est toutefois autorisé.**

La couleur vive et le blanc ne seront réservés qu'à la signalétique d'entreprise. Celle-ci est soumise à l'agrément de l'architecte-urbaniste coordonnateur.

> Les enseignes des entreprises

Toute enseigne doit répondre à minima au règlement local de publicité et doit faire l'objet d'une autorisation spécifique auprès de la Mairie.

Les enseignes des entreprises doivent être décrites et illustrées en façades et perspectives dans le dossier de demande de permis de construire.

En l'absence d'entreprise identifiée au stade de la demande du permis de construire, un principe d'enseigne doit être proposé par le demandeur : taille, positionnement, couleurs.

Les enseignes lumineuses sont interdites.
En dehors de l'enseigne de l'entreprise, **les dispositifs publicitaires sont interdits.**

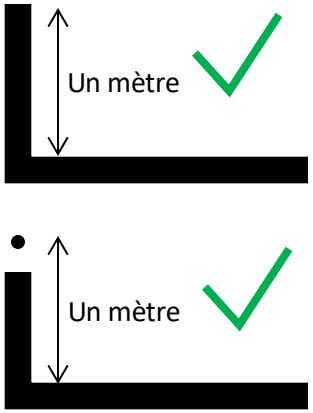
L'installation d'enseigne en toiture et tout débordement hors façades sont interdits (sauf enseignes drapeaux posées perpendiculairement à la façade dans la limite d'une largeur totale, y compris potence, d'1,2m et 0,8m de hauteur)

Une enseigne doit par conséquent et avant tout tenir compte du bâtiment qui la supporte et de sa perception dans l'environnement.

D'une manière générale, pour favoriser cette bonne intégration, il est imposé de:

- positionner l'enseigne dans la silhouette bâtie.
- placer de préférence lettrages et logos à même la façade, c'est-à-dire sans fond; et dans le cas d'enseignes sur panneaux choisir pour ces derniers la même teinte ou couleur que le revêtement de façade;
- dimensionner l'enseigne de manière harmonieuse dans le projet des façades bâties.

Intégration de l'enseigne dans la silhouette bâtie



> Toitures

Les matériaux utilisés en couverture doivent être de teintes claires.

Les bâtiments privilégieront les acrotères horizontaux dans le cas de toitures terrasses.

Les constructions devront intégrer « sur tout ou partie de leurs toitures, et de façon non exclusive, soit des procédés de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité, soit d'autres dispositifs aboutissant au même résultat » .
Le pétitionnaire qui opte pour un dispositif « aboutissant au même résultat » devra donc a minima attester du caractère équivalent de la solution proposée et faire apparaitre sur les documents graphiques joints que ce dispositif occupe au moins 30% de la toiture.

Les dispositifs photovoltaïques devront s'intégrer à l'architecture des constructions.

En toiture, les garde-corps et échelles de sécurité, si nécessaires, doivent figurés à la demande de permis de construire. Les échelles extérieures au bâti sont interdites. Sauf impossibilité avérée, les garde-corps de sécurité doivent disparaitre au profit d'un acrotère suffisamment haut pour faire office de garde-corps. Pour minimiser cette hauteur d'acrotère, une main courante située à environ 20 cm au-dessus est autorisée.

> Qualité architecturale

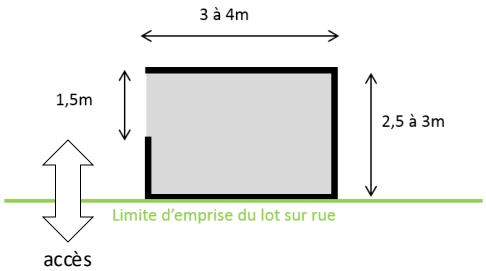
Les façades arrières par rapport à la voirie de desserte interne du parc d'activités qui devront obligatoirement faire l'objet d'un traitement bâti soigné.

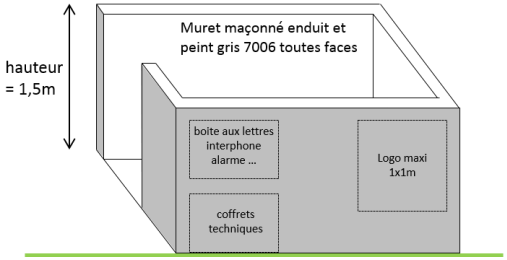
★ Qualité architecturale et paysagère des espaces pouvant être considérés comme des arrières de lots mais en réalité positionnés en façade du carrefour d'entrée, des voies principales (RD 213 et voie 1), de l'espace naturel préservé au centre du parc d'activités et en lisière du lotissement d'habitations

2.4.2. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires, mais lorsqu'elles sont installées elles doivent se conformer au PLU.

Dispositions particulières:





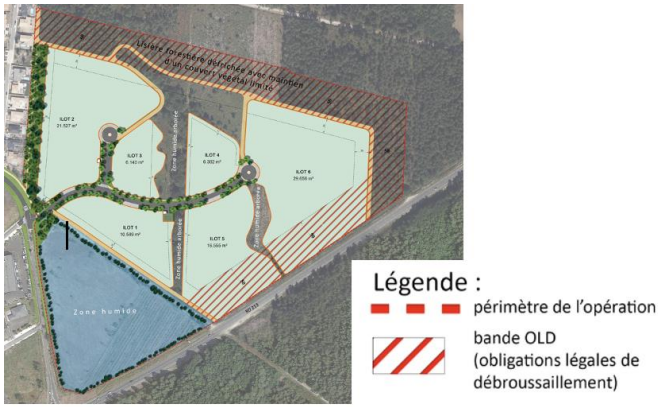
- L'acquéreur du lot ou demandeur de permis de construire a à sa charge l'installation des clôtures de lot ainsi qu'un dispositif dit « **d'entrée de lot** ».

- Les clôtures sont grillagées et de teinte foncée gris anthracite RAL 7016

- Les murets maçonnés sont interdits hors accès à la parcelle.

- L'entrée de lot intègre dans un muret de 1,5m de haut : les coffrets techniques et boite aux lettres, le numéro de la rue, éventuellement le logo de l'entreprise ainsi qu'une aire de présentation des bacs de ramassage des déchets suivant un modèle illustré ci-joint.
  Les murets seront maçonnés avec enduits lisses au ciment et peints RAL 7006 gris beige sur toutes faces et sans couvertine.
  Pour une meilleure intégration, les portes des coffrets et boites aux lettres seront peintes de cette même couleur que l'enduit du muret.
  En cas d'accès multiples sur la parcelle, les ouvrages d'entrée seront similaires en forme, en qualité et en matériaux.

- Le portail d'entrée des véhicules sera peint en gris anthracite RAL 7016.



2.4.3. Affouillements et exhaussement du sol naturel

Pas de dispositions particulières (voir PLU)

2.4.4. Aménagement des abords et plantations

2.4.4.1 Aires de stationnement

Dispositions particulières

Les aires de stationnement seront interdites :
- la bande de recul obligatoire de 3 mètres par rapport à l'emprise des voies internes au lotissement, à l'exception des places PMR.
- la bande de recul des 50 mètres au sein des ilots 5 et 6

Sur les aires de stationnement seront obligatoires des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.
La vision des aires de stationnement sera atténuée par leur traitement paysager.

2.4.4.2 Aménagement dans la marge de recul

Les marges de recul sont paysagées. Les places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite exigées par la règlementation en vigueur sont autorisées.

Le recul le long de la RD213 fera l'objet d'un traitement spécifique en raison de l'application du plan de prévention des risques incendie forêt.
Dans ce recul

Sont interdits : les constructions et les parkings
Sont autorisées : les voies de circulation interne, les noues paysagères pour la gestion du pluvial et les mesures de lutte contre l'incendie
Est imposée : le maintien de 20 mètres minimum en espaces verts le long de la RD213 avec une gestion alvéolaire de ces espaces consistant au maintien d'une strate herbacée et quelques patch de végétation formés par des plantations d'arbres et arbustes afin de préserver une lisière paysagère. Ce recul est soumis à l'obligation légale de débroussailler conformément au Plan de prévention des risques d'incendie forêt

2.4.4.3 Aires de dépôt et stockage

Dispositions particulières :

> **Aires de stockage**

Les aires de dépôt et de stockage extérieures devront être occultées à la vue depuis toutes les rues: RD213, avenue de Lattre de Tassigny et rues de desserte internes à l'opération.

Elles seront pour cela disposées et aménagées de façon à être intégrées à la volumétrie du bâtiment principal et à son aspect général par des éléments bâtis {muret, mur à claire-voie, brise-vue, ...) pouvant être accompagnés d'éléments paysagers.

> Aires d'exposition

Les aires d'exposition extérieures peuvent être autorisées. Dans ce cas, elles seront situées en retrait des espaces verts de façade (retrait minimal règlementaire planté) indiqués au plan de prescriptions.

> Transformateurs, coffrets, édicules

Les transformateurs EDF, bennes à déchets, compacteurs, coffrets, édicules divers, ... à la charge de l'acquéreur seront si possible intégrés à l'intérieur des bâtiments ou protégés par des écrans végétaux ou autres.
Dans le cas contraire, ils seront autorisés à être intégrés dans des murets en limite de propriété.
Tout projet de construction de transformateurs, citernes, coffrets ou édicules devra figurer dans le dossier de demande de permis de construire ou de déclaration de travaux.

> Citernes, cuves

Les dispositifs de stockage destinés à la récupération des eaux de toitures de bâtiments (cuves, citernes ...) doivent être si possible intégrés à l'intérieur des bâtiments ou enterrés.
Les eaux ainsi récupérées peuvent être utilisées pour l'entretien des espaces verts, l'arrosage, le nettoyage ou pour tout autre usage autorisé par la législation.

2.4.4.4. Aménagement paysager et plantations

Dispositions particulières :

Le projet paysager a été élaboré afin de s'inscrire dans le volet environnemental du projet et de participer à la restauration des milieux et la préservation de la biodiversité.

La provenance locale des plants est une nécessité écologique et économique. Elle permet de reconstituer des communautés végétales cohérentes et favorise la réussite des semis et des plantations avec des végétaux adaptés aux conditions locales. Les caractéristiques génétiques acquises localement par la flore sauvage au fil des siècles lui confèrent en effet un avantage lorsque celle-ci est utilisée dans son territoire d'origine.

L'approvisionnement peut ainsi être :
- pour les projets portant sur des surfaces à revégétaliser réduites, à partir de semences, de plants et de foins (verts ou secs) collectés sur place ou à proximité immédiate.
- dans les autres cas, à partir de plants et semences issus du commerce avec une origine locale garantie notamment au travers des marques Végétal local et Vraies messicoles.

Le strict respect dans d'une **palette végétale** (voir pages suivantes) permettant d'assurer la préservation et le renouvellement de la richesse paysagère et écologique du site au travers de 3 strates végétales complémentaires, d'un choix de végétaux de formes variées, favorables aux oiseaux et mellifères, non allergisants, adaptés aux milieux et situations, et avec un intérêt ornemental permanent (feuillage, rameaux, floraison).

La **préservation des spécificités locales des sols**, en évitant toute modification de la nature des sols en place et de leurs propriétés physico-chimiques et en réduisant au maximum l'apport de matériaux extérieurs (utilisation des sols en place, y compris issus du décapage de la terre végétale des surfaces minéralisées (voiries ou bâti).

La **variation de densité d'implantation en fonction des contraintes du milieu et des usages**, pour diversifier les conditions stationnelles.
Des pratiques de gestion respectueuses de l'environnement : **privilégier des matériaux de paillage naturels** (pailles, fibres naturelles, etc.) de bonne épaisseur sans films et bâches plastiques de protection, limiter les arrosages (hormis à l'implantation du couvert / plantation), etc.

Palette végétale

ARBRES : palette espaces communs			
Quercus robur	Chêne pédonculé	M	25 m
Quercus ilex	Chêne vert	P	15 m
Quercus pyrenaica	Chêne tauzin	C	10 m
Alnus glutinosa	Aulne glutineux	C	15 m
Arbutus unedo	Arbousier	P	4 m

ARBUSTES : palette espaces communs			
Ilex aquifolium	Houx	P	700
Crataegus monogyna	Aubépine à un style	C	700
Viburnum opulus	Viorne aubier	C	400
Cornus sanguinea	Cornouiller sanguin	C	400
Salix atrocinera	Saule roux	C	600
Salix caprea	Saule marsault	C	600

COUVRES-SOL / GRAMINEES : palette espaces communs			
Erica cinerea	Bruyère cendrée	P	40
Erica ciliaris	Bruyère ciliée	P	50
Erica tetralix	Bruyère des marais	P	50
Calluna vulgaris	Callune	P	40
Lonicera periclymenum	Chèvrefeuille des bois	SP	grimpante
Cyclamen hederifolium	Cyclamen	C	15
Molinia caerulea	Molinie bleue	C	150

ARBRES : palette complémentaire espaces privatifs			
Carpinus betulus	Charme commun	C	25 m
Fraxinus excelsior	Frène	C	25 m
Betula pendula (=verrucosa)	Bouleau verruqueux	C	20 m
Sorbus aucuparia	Sorbier des oiseleurs	C	15 m
Acer campestre	Erable champêtre	C	15 m
Salix acuminata Mill. (= Salix atrocinerea)	Saule roux	C	6 m

ARBUSTES : palette complémentaire espaces privatifs			
Cotinus coggygria	Arbre à perruque	C	600
Sambucus nigra	Sureau noir	C	450
Rosa canina	Eglantier	C	200

VIVACES : palette complémentaire espaces privatifs			
Pteridium aquilinum	Fougère	C	125
Serratula tinctoria	Sariette des teinturiers	C	60
Simethis mattiazzii	Simethis	C	30

P : persistant *M : marcescent* *SP : semi-persistant* *C : caduque*

PROGEFIM
AMÉNAGEUR

Arbres (bandes arborées)

Quercus robur

Chêne pédonculé, arbre marcescent
- Hauteur : 25 m
- Intérêt : espèce caractéristique du milieu de landes, favorable aux oiseaux

Quercus ilex

Chêne persistant
- Hauteur : 15 m
- Intérêt : Chêne persistant bénéficiant d'un port élégant en cépée

Quercus pyrenaica

Chêne tauzin, arbre caduc
- Hauteur : 10 m
- Intérêt : espèce caractéristique du milieu de landes, favorable aux oiseaux

Arbustes (bandes arborées)

Ilex aquifolium

Houx, arbuste persistant
- Hauteur : 7 m
- Intérêt : espèce caractéristique du milieu de landes, favorable aux oiseaux

Arbutus unedo

Arbousier, arbrisseau persistant
- Hauteur : 4 m
- Intérêt : espèce caractéristique du milieu de landes, favorable aux oiseaux / Mellifère

Crataegus monogyna

Aubépine, arbuste caduc
- Hauteur : 7 m
- Intérêt : espèce caractéristique du milieu de landes

Arbres et arbustes (noues paysagères et fossés)

Alnus glutinosa

Aulne glutineux, arbre caduc
- Hauteur : 10 à 15 m
- Intérêt : espèce caractéristique des milieux humides, favorable aux oiseaux

Salix caprea

Saule marsault, arbuste caduc
- Hauteur : 6 m
- Intérêt : Espèce caractéristique des milieux humides / Mellifère / Favorable aux oiseaux

Salix atrocinera

Saule roux, arbuste caduc
- Hauteur : 6 m
- Intérêt : Espèce caractéristique des milieux humides/ Mellifère / Favorable aux oiseaux

Cornus sanguinea

Cornouiller sanguin, arbuste caduc
- Hauteur : 4 m
- Intérêt : espèce caractéristique des milieux humides, favorable aux oiseaux / Rameaux rouges en hiver

Viburnum opulus

Viorne aubier, arbuste caduc
- Hauteur : 7 m
- Intérêt : espèce caractéristique des sols frais, favorable aux oiseaux / Mellifère

Couvres-sol et graminées (bandes plantées)

Erica cinerea, ciliaris, tetralix

Bruyère cendrée, couvre-sol persistant

- Intérêt : espèce caractéristique du milieu de landes, mellifère
- Floraison pourpre et rose de juin à octobre

Calluna vulgaris

Callunes, couvre-sol persistant

- Intérêt : espèce caractéristique du milieu de landes, mellifère
- Floraison pourpre de juillet à octobre

Molinia caerulea

Molinie bleue, graminée en touffe dressée de 1m50

- Intérêt : espèce caractéristique du milieu de landes, couleurs changeante vert clair à doré suivant les saisons

Lonicera periclymenum

Chèvrefeuille des bois, couvre-sol semi-persistant

- Intérêt : espèce caractéristique du milieu de landes

> Entretien extensif des espaces verts

L'entretien des espaces verts devra se faire de manière extensive afin de préserver les milieux naturels voisins et la qualité de l'eau.

Loi 0 phyto : Pour rappel, depuis le 1er janvier 2017, la loi sur la transition énergétique pour la croissance verte (article L. 253-7 du code rural et de la pêche maritime) prévoit que l'État, les collectivités territoriales et leurs groupements, ainsi que les établissements publics ne peuvent utiliser ou faire utiliser des produits phytopharmaceutiques pour l'entretien des espaces verts, des forêts, des voiries ou des promenades accessibles ou ouverts au public.

Une approche plus écologique de l'entretien des espaces verts publics sera donc mise en place avec notamment :

- Un **paillage épais** de tous les massifs qui évitera la pousse des adventices,
- L'utilisation d'**engrais organique**, des **produits de biocontrôle** (c'est-à-dire ceux qui utilisent les mécanismes naturels), des **produits qualifiés à faibles risques** et ceux utilisables en agriculture biologique
- A défaut d'un **entretien totalement manuel**, l'utilisation préférentielle de **petits appareils d'entretien**, afin d'éviter au maximum les risques de pollution des eaux et du sol par les huiles et hydrocarbures des gros engins de type tracteurs.

> Préconisation de gestion des espaces boisés

L'abattage doit être exécuter qu'en dehors de la période de nidification des oiseaux y compris les pics (qui débute mi-février jusqu'à la fin du mois d'août).

Tableau de correspondance
pour massif de stockage avec débit de fuite
période de retour 30 ans

Calcul du volume utile en fonction de la surface

Surface imperméable	Volume d'eau à stocker
500 m²	29 m³
1000 m²	58 m³
1500 m²	87 m³
2000 m²	116 m³
2500 m²	145 m³

Surface d'espace vert collectée	Volume d'eau à stocker
500 m²	12 m³
1000 m²	24 m³
1500 m²	36 m³
2000 m²	47 m³
2500 m²	59 m³

3. Desserte par les réseaux et services urbains

3.1 Desserte par la voirie

Pas de dispositions particulières (voir PLU)

3.2 Accès

Pas de dispositions particulières (voir PLU)

3.3 Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique

3.3.1. Eau potable

Pas de dispositions particulières (voir PLU)

3.3.2. Eaux pluviales

L'infiltration des eaux pluviales est à proscrire. La gestion des eaux pluviales sera réalisée exclusivement par rétention avec rejet à débit régulé.

L'acquéreur devra prévoir au sein de sa parcelle et à sa charge :
- les aménagements garantissant l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur prévu à cet effet à un débit régulé de 3L/s/ha ;
- les aménagements et dispositifs adaptés permettant de garantir la qualité et la limitation des débits évacués de la propriété.

L'acquéreur disposera d'un pot de branchement en limite de propriété vers lequel devront être dirigées, après régulation à 3L/s/ha :
- toutes les eaux de ruissellement des surfaces fonctionnelles (aires de stationnement, voirie, ...) ;
- toutes les eaux de toitures des bâtiments de la parcelle, hormis celles récupérées et réutilisées (arrosage des espaces verts, défense incendie, lavage, ...).

Concernant le réseau d'eaux pluviales de collecte des eaux de voies de circulation et stationnements, l'acquéreur devra mettre en place sur sa parcelle et à sa charge :
- un système de sectionnement (vanne) permettant de stopper les effluents en cas de pollution accidentelle.

3.3.3. Assainissement

Pas de dispositions particulières (voir PLU)

3.3.4. Alimentation en énergie et réseaux de communications

Pas de dispositions particulières (voir PLU)

3.3.5. Numérique

Pas de dispositions particulières (voir PLU)

3.4 Collecte des déchets

Pas de dispositions particulières (voir PLU)

3.5 Réseau de chaleur

Pas de dispositions particulières (voir PLU)

PROGEFIM
AMÉNAGEUR

REPONSE A L'AVIS DE LA MRAe n° 2025APNA23

Projet d'aménagement
Parc d'Activités Économiques Bassin Avenue

Commune de Martignas-sur-Jalle (33)

Avenue De Lattre de Tassigny

Annexe 6

Notice de présentation et notice paysagère

Mars 2025

N108-18/VF_07.03.2025

PROGEFIM
AMÉNAGEUR

Parc d’activités Bassin Avenue à Martignas sur Jalle

>> Notice de présentation

> mars 2024

créham

Sommaire:

Préambule p.3

1. Etat initial du site p.4

2. Les engagements de l'aménageur p.5

3. Parti pris d'aménagement retenu pour l'insertion du projet dans le site p.7

Préambule:

Le gouvernement français a pour ambition - au travers de son projet de loi présenté le 16 mai dernier - de faire de la France le leader de l'industrie verte en facilitant notamment l'implantation dans les territoires de nouvelles activités contribuant à la décarbonation de l'économie.

La métropole bordelaise bénéficie d'une économie diversifiée, tirée par les activités présentielles et tertiaires mais avec une base productive plus étroite que dans les métropoles comparables. Des spécialisations industrielles historiques forment toutefois un écosystème riche, dont l'aéronautique-spatial-défense (ASD), les activités navales et portuaires, le numérique, la santé et l'agro-alimentaire. Ce tissu existant, allié à l'attractivité du territoire, génère un développement endogène mais également une attractivité exogène.

Fort de ce constat, l'élargissement d'une offre foncière/immobilière adaptée pour créer les conditions de l'ancrage des entreprises du secteur productif est un des axes stratégique du schéma de développement économique de la métropole. En outre l'État a labellisé le Jeudi 9 novembre 2023, Bordeaux Métropole et la Coban, en tant que Territoires d'Industrie, et s'engage par cette reconnaissance à accompagner ces efforts de réindustrialisation et à soutenir les dispositifs d'accueil et de développement de projets industriels décarbonés, jusqu'en 2027.

La localisation du projet Bassin Avenue à l'entrée de la commune de Martignas-sur-Jalle, dans le prolongement de la zone d'activités existante dénommée « Portes Océanes », en façade de la route départementale reliant Bordeaux au Bassin d'Arcachon, se situe précisément à l'articulation les bassins de vie et d'emploi de la métropole et du bassin d'Arcachon.

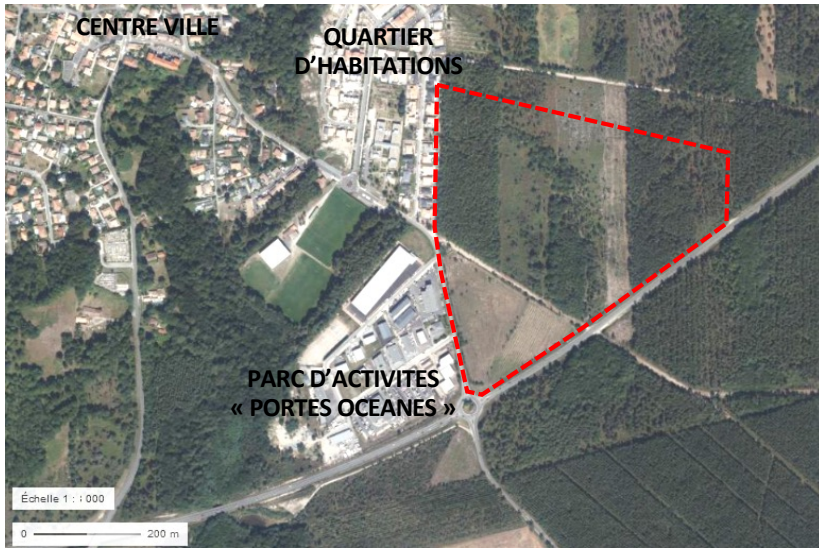
Sa proximité avec les infrastructures routières structurantes du territoire (rocade bordelaise et branchements autoroutiers), les centres urbains et les polarités économiques de l'agglomération en font un atout majeur.

La ville de Martignas bénéficie d'un tissu économique industriel dynamique avec notamment la présence de Dassault Aviation et une partie de son patrimoine économique va intégrer l'opération d'intérêt métropolitain Bordeaux Aéroport.

Progefim, spécialisé dans l'aménagement foncier, propose de développer un parc d'activités économiques haute qualité environnementale pour les entreprises du secteur productif engagées dans l'écologie industrielle.

A cet effet Progefim dépose aujourd'hui un permis d'aménager assorti d'un dossier d'autorisation environnementale unique qui feront ensemble l'objet d'une enquête publique commune afin d'être en mesure de proposer sur le marché une offre foncière viabilisée en 2026.

En parallèle Progefim a initié un partenariat avec Bordeaux Métropole Energie pour développer – si le projet est autorisé - une gestion multi énergies sur le parc d'activités via un réseau de chaleur et de froid à base d'énergies renouvelables locales.



Etat initial du site:

Le projet de parc d'activités économiques se développe sur un périmètre loti d'un total de ***187 480 m².***

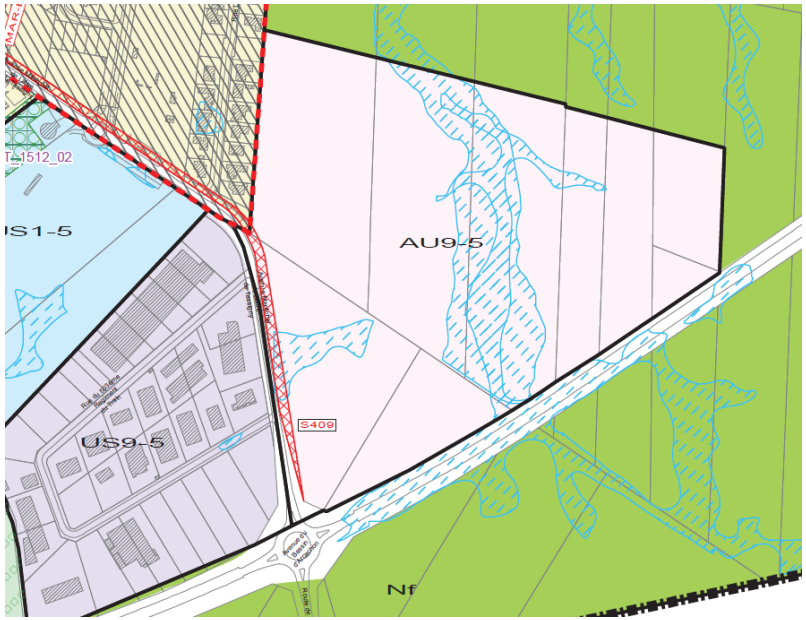
Ce périmètre correspond aux parcelles cadastrées sous les numéros:
AM 27, 28, 31, 70, 72, 77, 80, 83, 86 et 89 sur la commune de Martignas.

Il est bordé côté sud-ouest d'un emplacement réservé pour l'élargissement et l'aménagement de l'avenue De Lattre de Tassigny ainsi que d'une espace destiné à la réalisation d'un carrefour pour l'accès au futur parc.

Le site est occupé en grande partie par des boisements de pins maritimes destinés à la sylviculture et par d'anciens boisements de pins, devenus des zones humides à la suite de leur abattage et en l'absence de fossés drainants, notamment la prairie humide sur la pointe sud du site.

Le projet a été construit autour des données environnementales en essayant de concilier aménagement, préservation de la biodiversité et prévention du risque incendie de Forêt. L'aménageur a cherché à préserver les enjeux majeurs et à les intégrer dans un projet d'aménagement respectueux des continuités écologiques. Le secteur aménagé est ceinturé d'une zone non aedificandi de 50 m au sein du périmètre de projet conformément aux règles du PPRIF. Un maillage de nouvelles pistes DFCI vient se connecter aux pistes existantes conservées.

Ainsi la surface des espaces naturels évités (au titre de la séquence ERC et du PPRIF) est de 80 057 m² soit 42 % du périmètre loti, dont 32 372 m² de zones humides évitées.
L'emprise des lots à construire ne représente que 48 % du périmètre de projet.



Les engagements de l'aménageur:

A la demande de la mairie, l'aménageur a réalisé une concertation volontaire en phase de conception en y associant les administrés de Martignas-sur-Jalle et notamment les résidents du lotissement d'habitation mitoyen à l'ouest.

La qualité environnementale au service du cadre de travail.

En continuité de l'urbanisation de cette entrée sud de la ville de Martignas, le site de projet fait l'objet d'un soin particulier pour préserver les qualités écologiques mises en lumière par l'étude d'impact et pour créer un cadre paysager favorable à de très bonnes conditions de travail.
Outre l'évitement des principales richesses environnementales déjà présentes, le projet de parc d'activités déploie des dispositifs d'aménagement paysager, techniques et architecturaux pour construire un cadre de travail valorisant :
De larges profils de voies comprenant plus d'espaces perméables et végétalisés que de surfaces de circulation (automobile et piétonne), dotées de noues paysagères et de nouvelles plantations aux essences en accord avec le site
Des continuités visuelles et écrins de nature grâce aux amples espaces naturels préservés au centre du site et sur son périmètre en interface avec l'environnement
La qualité architecturale des constructions grâce à l'encadrement des projets par l'intermédiaire du visa d'un architecte-urbaniste et d'un règlement de lotissement plus contraignant ou précis que le PLU métropolitain sur ce site.
La mise en cohérence de l'ensemble du site par la qualité de traitement des espaces libres non lotis (voirie et espaces naturels conservés) qui bénéficiera d'une image naturelle plus forte qu'à l'ordinaire pour un parc d'activités : conservation des zones humides, espaces boisés, bandes de nature le long de la route du Cap-Ferret notamment.
La possibilité favorisée d'accéder au site à pied et à bicyclette ou autre mode actif grâce à la continuité de la voirie avec la piste cyclable de l'avenue De Lattre de Tassigny mais aussi par l'ouverture du site au nord vers des chemins existants et les quartiers d'habitation
L'aménageur joint au dossier de permis une notice paysagère détaillée portant sur les travaux paysagers qu'il va réaliser et les préconisations en termes d'entretien. Amendée par les prescriptions environnementales issues de l'instruction de l'autorité environnementale, elle donnera lieu à un cahier des prescriptions paysagères qui s'imposera à chaque acquéreur.

Les engagements de l'aménageur:

L'instauration d'un comité d'agrément pour garantir la vocation du site

La pré-commercialisation des lots de terrain à bâtir est lancée à l'obtention du permis d'aménager et de l'autorisation environnementale unique. Chaque implantation sera présentée à un comité d'agrément formé par un représentant de la Ville de Martignas et des services de la métropole. L'implantation d'entreprises productives, artisanales et technologiques sera privilégiée afin de permettre la mise en œuvre des politiques publiques en matière de réindustrialisation, de production durable, et d'économie circulaire sur la métropole bordelaise. Des activités de services aux entreprises et aux salariés seront également accueillies sur ce site afin de compléter l'écosystème économique local et de participer à la qualité du cadre de travail.

La maîtrise de l'imperméabilisation des sols

- *25 % = 47 399 m² sont sanctuarisés en **espaces naturels** au titre de la séquence Eviter-Réduire - Compenser afin de limiter les impacts sur la biodiversité*
- *17 % = 32 658m² de **bande périphérique non aedificandi** est maintenue **boisée** en état débroussaillée avec un couvert limité à 50 % au titre du PPRIF afin de garantir la sécurité incendie*
- *4 % = 8 313 m² d'**espaces verts** sont créés dans la partie aménagée avec la plantation de 425 arbres plantés in situ en sus des autres strates paysagées (arbustes, haies, vivaces et graminées) :*
  - *3 178 m² dans l'emprise des voies correspondant à la gestion aérienne du pluvial et aux plantations d'alignement*
  - *4 309 m² qui correspondent à l'interface paysagère entre le projet et les habitations riveraines*
- *3 % = 4 267 m2 de surface imperméabilisée correspondant à la voie interne de desserte et aux réseaux divers*
- *49 % = 90 849 m2 de lots à bâtir commercialisés au sein desquels nous retrouverons 35 % d'espaces verts soit 31 797 m2*

Les espaces de pleine terre représenteront in fine et à minima 123 447 m² soit 66 % de la superficie de l'opération comprenant les espaces naturels évités et les espaces verts (communs et privés)

Le parti pris d'aménagement pour l'insertion du projet dans le site:

- ***Valoriser la situation exceptionnelle du site***

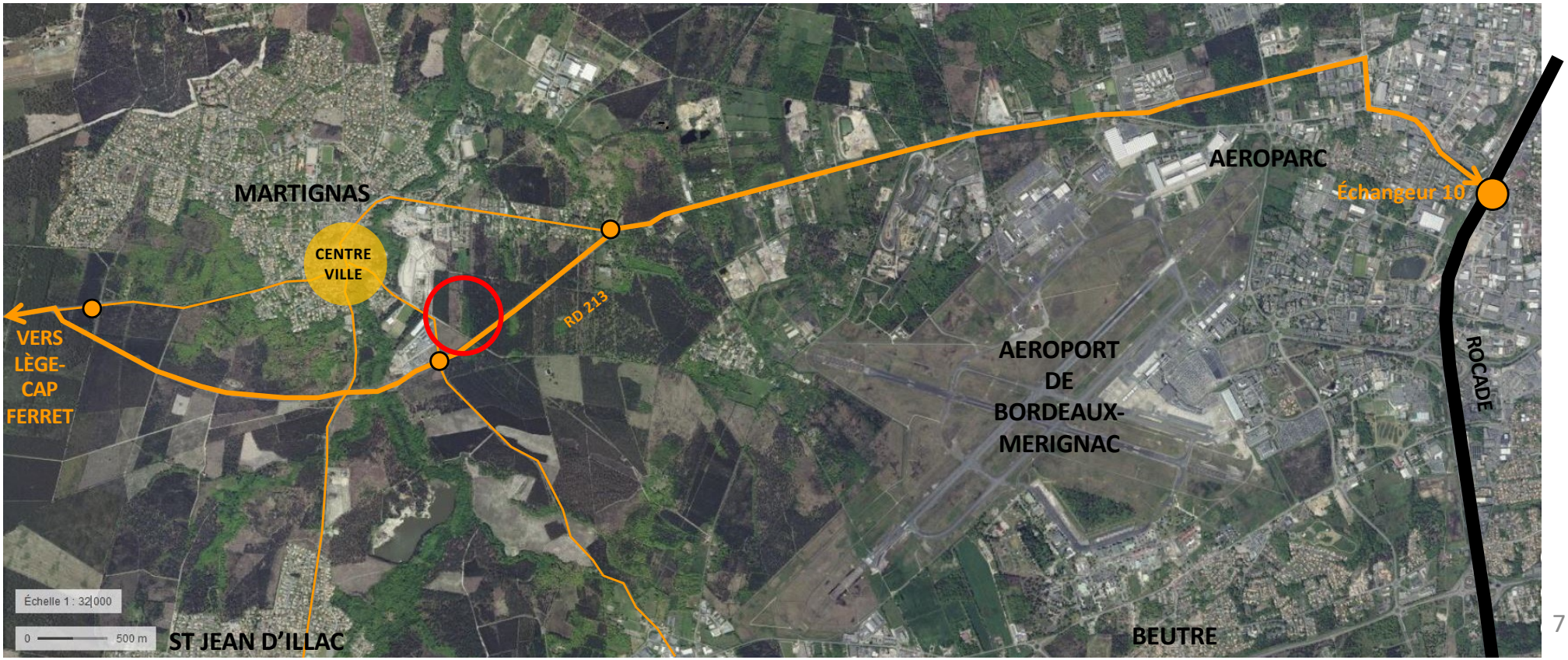
En premier lieu, le projet tire parti de la localisation exceptionnelle du site à aménager:

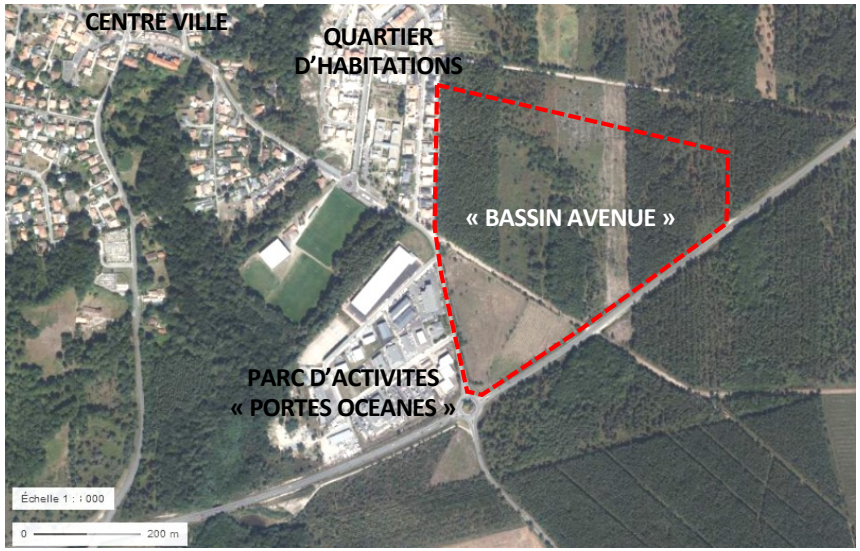
- *Sur la **route du Cap-Ferret** à Bordeaux : RD 213 avec une « façade » totale d'environ 500 mètres le long de ce grand axe d'entrée ouest de la métropole à quelques kms de l'aéroport et des grandes entreprises de l'OIM Aéroparc*

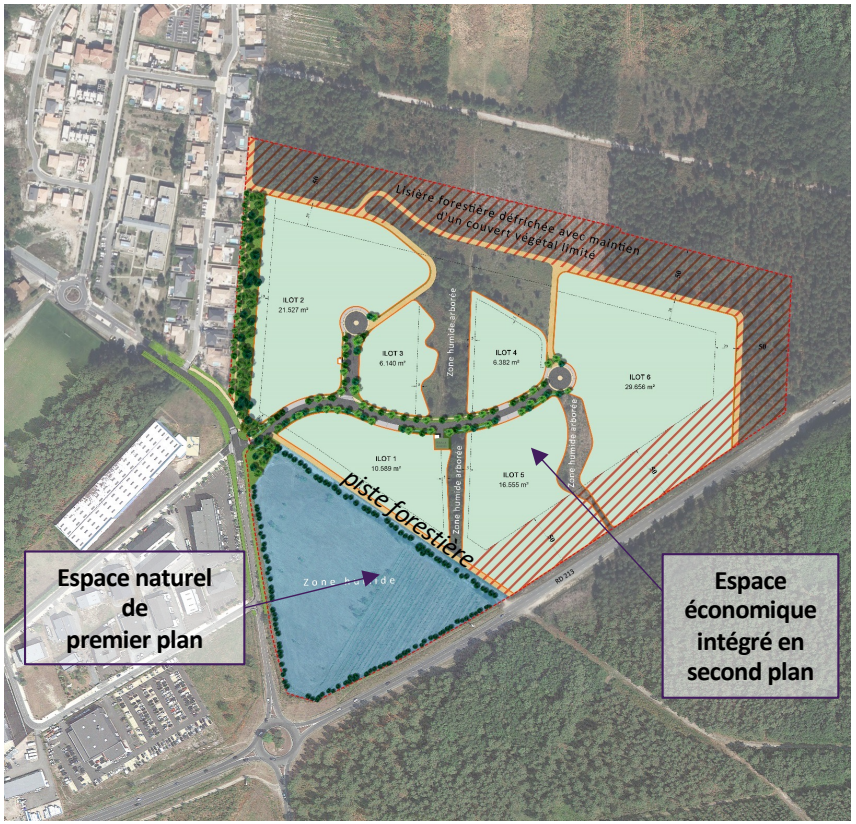
- ***En entrée sud de la zone urbanisée de Martignas**, en vis-à-vis (côté sud-ouest du site) du parc d'activités des Portes Océanes existant sur la RD211 (avenue De Lattre de Tassigny) et dans le prolongement de la zone urbaine (côté nord-ouest du site)*

- *Enfin à quelques centaines de mètres, c'est-à-dire **très proche du centre-ville de Martignas**, unique pôle de services de proximité à l'échelle de la commune*

Le site vu du giratoire de la RD213







Le parti pris d'aménagement pour l'insertion du projet dans le site:

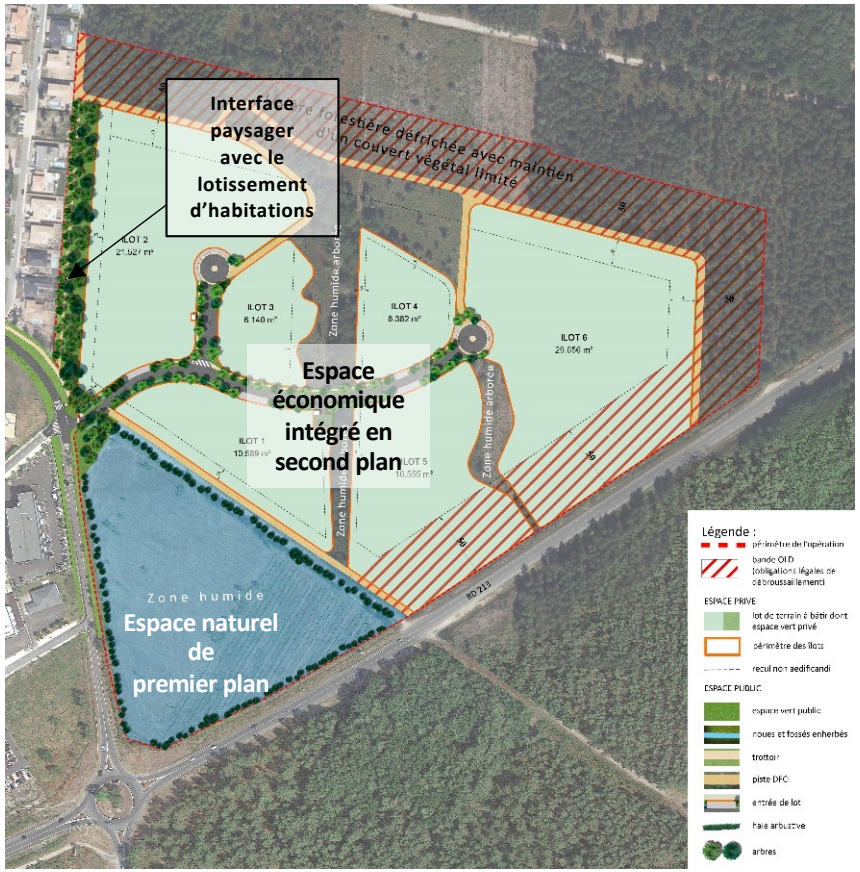
- ***Respecter et valoriser les caractéristiques écologiques du site***

*Pour ce faire, l'aménagement distingue **deux grands espaces**:*

- *« **un espace naturel de premier plan** » au sud du site formé par le triangle des deux routes départementales et de l'ancienne piste forestière. Cet espace correspond pour l'essentiel à une vaste zone humide qui sera conservée et maintenue en l'état et confortée sur ses franges principalement par des haies sur ces trois côtés. L'ancienne piste forestière traversant le site du nord-ouest au sud-est sera préservée en grande partie comme un chemin bordé de « haies forestières » constituant une façade végétale filtrant les vues sur l'espace économique depuis les deux voies départementales.*

- *« **l'espace économique proprement dit** », **intégré au second plan**, c'est-à-dire au nord de la piste forestière, est conçu en s'appuyant sur les espaces de haute valeur environnementale qui pour la plupart seront généreusement conservés entre les îlots à bâtir donnant ainsi à l'espace « Bassin Avenue » un caractère très organique accentué par le dessin des voies et des lots qui épousent les formes rondes des espaces naturels à conserver.*

Le parti pris d'aménagement pour l'insertion du projet dans le site:



- ***Tirer parti des données environnementales pour qualifier le futur parc d'activités***

« L'espace naturel de premier plan », dans sa majeure partie (plus de 2ha), est une zone humide constituée de landes à molinie bleue.
Le projet « évite » et préserve cet espace en le retirant de l'espace à vocation économique.
L'itinéraire technique de gestion de cet espace visera à renforcer son caractère humide.

« L'espace économique intégré en second plan» comporte également des éléments de valeur environnementale grâce notamment à la présence de zones humides présentes au centre et dans la partie nord notamment. Outre des landes méso-hygrophiles à molinie bleue en voie de fermeture, s'y trouve également un boisement à chênes pédonculés sur landes humides à molinie bleue. Ces composantes ont bien été prises en compte en préservant de l'urbanisation les parties centrales et nord du site mais aussi sur une partie Est du site qui conserveront leur qualité écologique grâce à leur maintien hors lots à bâtir et hors espaces de voirie et qui forment un corridor écologique.

Enfin, les « interfaces » avec l'environnement et les critères d'intégration paysagère du futur parc d'activités justifient la préservation de bandes boisées (mais selon un maintien du couvert végétal limité) en fonds de parcelles, le long de la RD213. Le règlement les prescrit notamment dans le cadre du maintien d'au moins 35% de la surface de chaque lot en espace de pleine terre. Au contact du quartier d'habitations, une large bande boisée est conservée hors lots à bâtir dans les parties communes. Ces larges bandes constituent non seulement un « filtre paysager » entre les futures constructions et leur environnement mais elles contribuent également à former une trame verte quasi continue (hors voirie) sur tout le périmètre du futur parc.

Avec les préconisations du règlement en matière de traitement poreux des aires de stationnement et de possible végétalisation des toitures, la qualité environnementale est assurée par la réduction de l'imperméabilisation des sols et l'infiltration des eaux de pluie in situ. La végétalisation des aires de stationnement apportant ombre et fraicheur en périodes chaudes est aussi développée via le règlement et le regard de l'architecte-urbaniste conseil.

Le parti pris d'aménagement pour l'insertion du projet dans le site:

- ***La prévention du risque d'incendie et de feux de forêt (PPRIF)***

Progefim a imaginé un projet qui participe à la diminution du risque de propagation d'un incendie dans la commune:

Au sud, l'évitement de 3,2 ha de zone humide sur la « proue », dont la gestion au titre de la séquence ERC doit venir renforcer le caractère humide sur le pourtour, va constituer une barrière naturelle. La « proue » humide est séparée par une ancienne piste DFCI maintenue qui relie l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny et la RD 213

- *Au nord le projet au contact de la forêt inclut une bande OLD (obligation légale de débroussaillement) de 50 m dont le couvert sera limité de 50 %. Les pins seront progressivement remplacés par des chênes, essence moins combustible que les pins. Une piste DFCI vient s'insérer entre les lots et la forêt. Elle sera raccordée à la piste existante au nord-ouest et à la RD au nord-est.*

- *Au sud est prévue une bande OLD de 50 m qui sera déboisée au contact de la route départementale et maintenue en zone non aedificandi dans les ilots 5 et 6 (cf. règlement). Cette bande non aedificandi dans les lots aura un traitement paysagé sur les 20 premiers mètres en façade la départementale (avec des essences peu combustibles) et pourra accueillir des infrastructures de voirie sur les 30 mètres suivants. Ces terrains seront directement accessibles par la route départementale qui constitue dans son emprise une barrière de 30 m par rapport à la forêt située plus à l'est. Ils le seront également depuis la voie interne du projet. L'îlot 5 sera accessible par la piste DFCI existante requalifiée au sud tandis que l'îlot 6 sera accessible par la piste DCFI à créer au nord.*
- *Enfin la piste DFCI existante entre le lotissement riverains et le projet est maintenue également dans l'interface paysagère.*

En outre l'aménageur a prévu d'assurer la défense incendie par un hydrant normalisé raccordé par une canalisation PVC de diamètre 160 depuis la canalisation existante sous l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny. Une bâche de 120 m3 sera posée en sus au cœur du projet afin d'assurer un débit de 120 m3/h pour chaque lot.

Le parti pris d'aménagement pour l'insertion du projet dans le site:

- ***Offrir des lots viabilisés répondant aux multiples besoins des entreprises***

Le parc d'activités propose six îlots à la vente qui se caractérisent par des formes et tailles très différentes pour un total de 90.850 m² de surface commercialisée.

Leur situation (voir plan ci-contre) présente une diversité soit de grande visibilité par rapport aux grands axes de circulation soit de confidentialité en cœur de site qui peut satisfaire aux exigences variées des futures entreprises. Pour ce faire, chaque îlot fait également l'objet d'un découpage en lots de dimensions très distinctes, afin de pouvoir accueillir des projets de différentes tailles.

Chaque îlot est subdivisible en fonction des besoins des entreprises et pourra faire l'objet d'un découpage en lots de dimensions très distinctes, afin de pouvoir accueillir des projets de différentes tailles.

Le parti pris d'aménagement pour l'insertion du projet dans le site:

Voir coupes page suivante

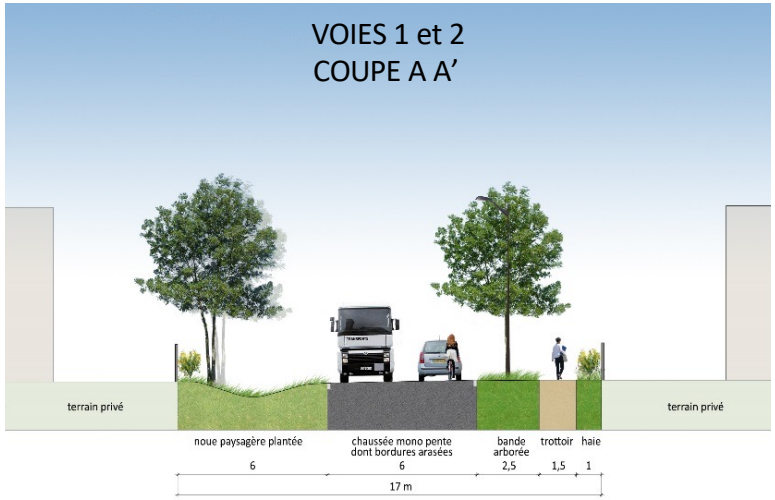
- ***Structurer le parc d'activités à partir d'une trame forte de voies et espaces publics***

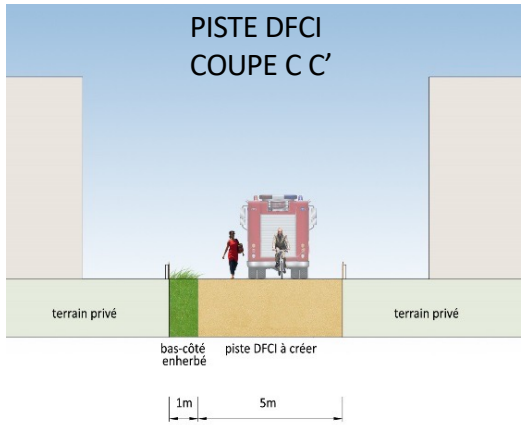
A partir des données environnementales mais aussi de la topographie et de la présence d'une ancienne piste forestière, la voirie est organisée pour la desserte des futurs lots d'activités en limitant leur linéaire et en les dotant de qualités paysagères.

En effet, l'emprise totale de la voirie est de 7 972 m². Toutefois, les espaces verts créés sur ces voies représentent 3178 m², soit 40 %, garantissant ainsi une très faible imperméabilisation des sols et une infiltration naturelle des eaux de pluie. La majeure partie de ces espaces verts sur voirie est constituée de noues paysagères qui contribue à la gestion douce des eaux pluviales (en surface et non canalisées) ainsi qu'à la trame bleue du site en continuité des zones humides conservées.

Cette porosité des sols s'accompagne de nouvelles plantations d'arbres et arbustes sur voirie destinées à qualifier l'espace public et à « tenir ensemble » toutes les futures constructions. Un premier plan végétal est ainsi garanti par les arbres et par les haies arbustives plantées devant les clôtures sur le futur domaine public (voir profils en travers page suivante).

L'accès au site depuis l'avenue de Lattre de Tassigny est organisé par l'aménagement d'un carrefour correspondant au débouché de la rue du 503 RT qui dessert la zone d'activités des Portes Océanes et qui est sous maîtrise d'ouvrage de Bordeaux Métropole.





Le parti pris d'aménagement pour l'insertion du projet dans le site:

- ***Structurer le parc d'activités à partir d'une trame forte de voies et espaces publics (suite)***

La principale voie d'accès (voie 1) suit un tracé en S qui atténue l'habituelle connotation rationnelle des zones d'activités économiques au profit d'une ambiance plus organique avec variations des perceptions spatiales. Elle s'achève par une aire de retournement des véhicules motorisés mais offre une continuité d'abord pour les véhicules de lutte contre les incendies de forêt mais aussi pour les piétons et cyclistes désireux de rejoindre les espaces boisés conservés au nord et plus loin d'autres quartiers d'habitations. Cette voie 1 dessert les îlots 1, 2 (partie sud), 4, 5 et 6. Grâce à son emprise de 17 mètres elle intègre une chaussée de 6m et un chemin piétonnier de 1,5m de large séparé de la chaussée par une bande plantée mais aussi un large fossé de gestion douce des eaux pluviales en surface. Cette composition paysagère donne à voir et valorise les espaces naturels préservés du site qu'elle traverse ou ne fait qu'effleurer.

Une seule autre voie (voie 2) se branche sur la précédente, selon le même profil, en direction du nord pour desservir les îlots 2 et 3. Elle est organisée en impasse, mais comme la première, se poursuit par une piste de défense contre les risques d'incendie de feux de forêt (DFCI) qui peut être emprunté par les piétons et cyclistes en promenade. Ces pistes DFCI s'étirent au nord et au nord-est, sur toute la lisière forestière défrichée avec maintien d'un couvert végétal limité (ou dite bande OLD: obligation légale de débroussaillement).

Ces voies sont dotées d'un profil dissymétrique pour la gestion douce des eaux pluviales recueillies dans des noues sur un côté, c'est-à-dire sans recours à des canalisations.

Les accès de lots sont aménagés le long de ces voies, sur 11m de large pour chaque entrée. Le règlement de l'opération précise pour le porteur de projet les modalités de réalisation de son entrée de parcelle.

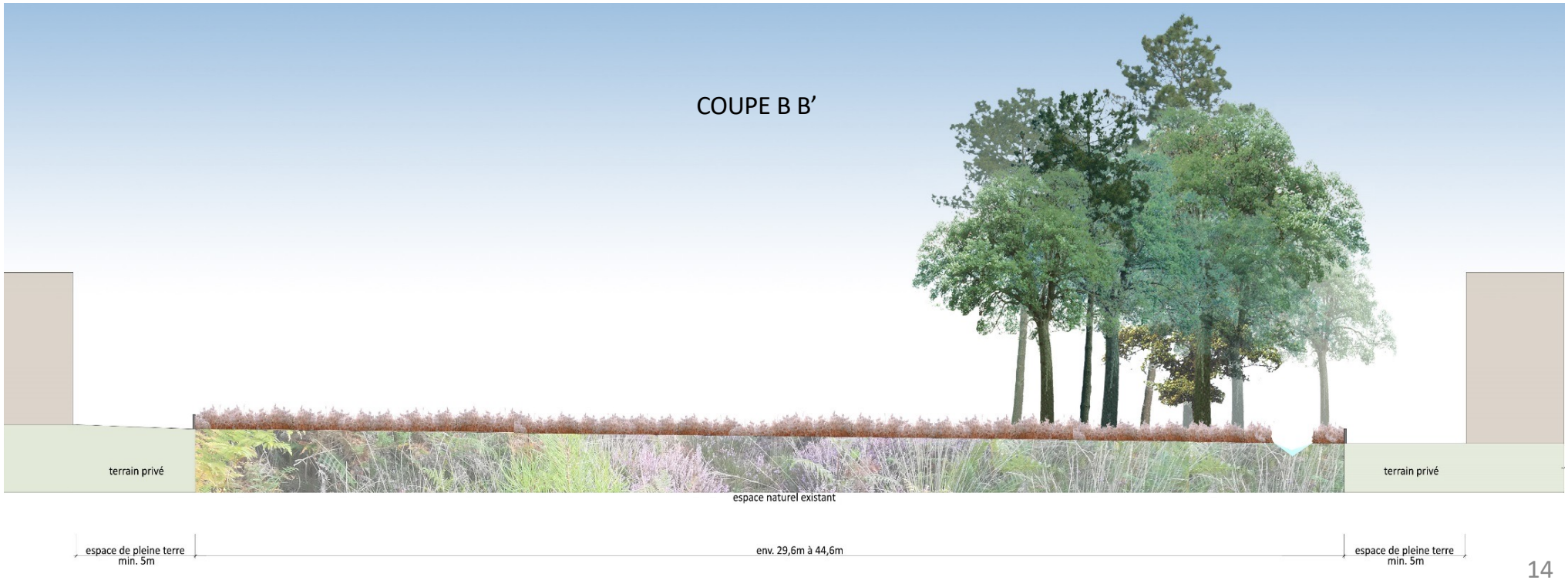
NB. En dehors des deux voies de desserte, l'accès piéton se limite aux pistes DFCI car les espaces naturels seront délimités par des clôtures de mise en défens pour contribuer à la préservation des qualités écologiques des lieux.

Le parti pris d'aménagement pour l'insertion du projet dans le site:

- ***Structurer le parc d'activités à partir d'une trame forte de voies et espaces publics (suite)***

Les cheminements piétons qui longent les deux voies de desserte se poursuivent avec les pistes DFCI. Les espaces naturels seront délimités par des clôtures de mise en défens pour contribuer à la préservation des qualités écologiques des lieux. Ces qualités constituent un atout pour l'environnement de travail.

En particulier, au centre de l'espace économique, un espace naturel formé par une zone humide arborée est conservé et mis en défens par des clôtures dont la hauteur est définie par le règlement du PLU. Les arbres existants (chênes pédonculés, bouleaux, …) seront préservés afin de protéger le cortège des milieux forestiers. Ce « poumon vert » accueillera également des zones humides et le cortège des espèces de ces milieux humides.
Ces qualités constituent un atout pour l'environnement de travail.

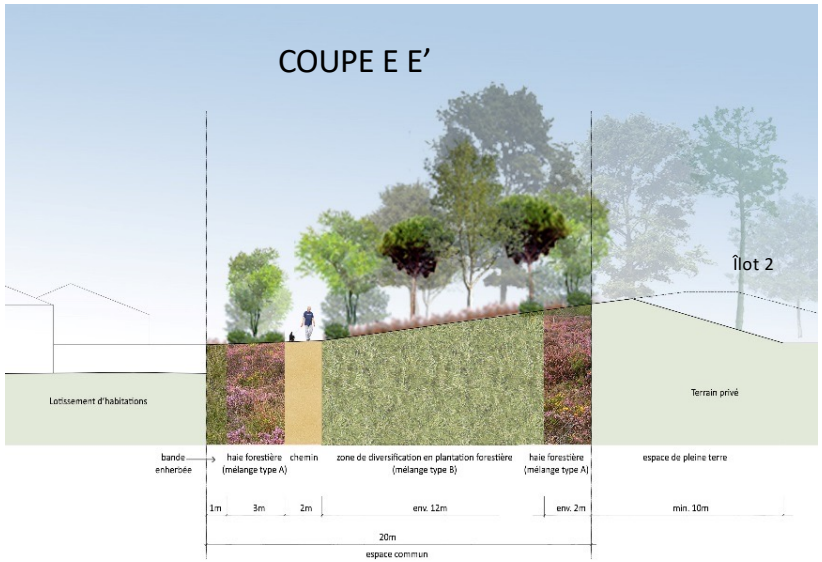


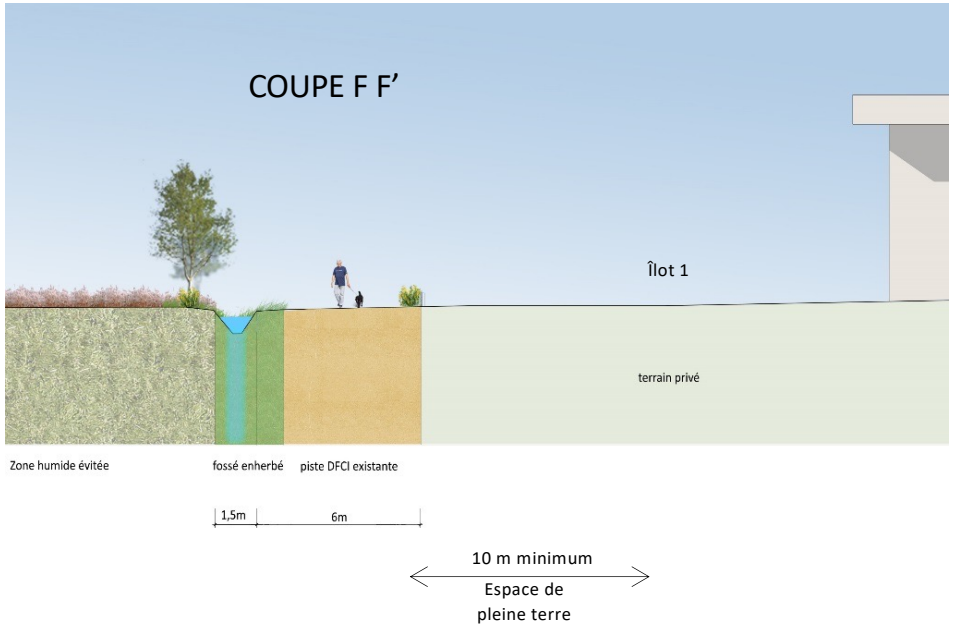
Le parti pris d'aménagement pour l'insertion du projet dans le site:

- ***Structurer le parc d'activités à partir d'une trame forte de voies et espaces publics (suite)***

Côté ouest et en bordure de l'îlot 2 (coupe E-E' ci-jointe), une lisière boisée de 20 mètres de largeur assurera une transition paysagère avec le lotissement d'habitations voisin, selon des modalités de principe définies plus avant; cf. Traitement spécifique de la limite ouest du projet.

Côté sud (coupe F-F' ci-jointe), la piste forestière est conservée sur six mètres de largeur en lisière de la zone humide de la pointe sud du site.



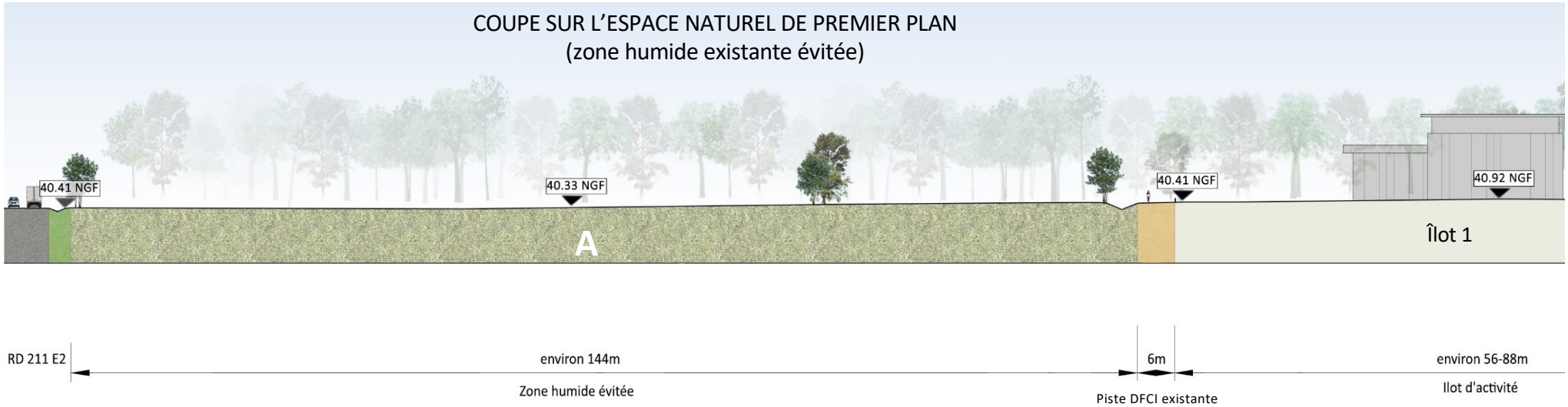


Le parti pris d'aménagement pour l'insertion du projet dans le site:

- ***Structurer le parc d'activités à partir des espaces naturels***

Les valeurs écologiques reconnues au site ont conduit à concevoir un aménagement « organique » qui préserve, évite et contourne la majeure partie des espaces naturels conservés.
Au sud du site (cf. A plan ci-joint), l'espace naturel de premier plan est conservé en tant que zone humide et élargi jusqu'aux limites de la piste forestière au nord, les deux routes départementales à l'ouest et à l'est et enfin aux abords du futur carrefour d'entrée dans l'espace économique.
Cette zone humide est protégée par des haies végétales qui seront étoffées par de nouvelles plantations sur son périmètre mais aussi « par touches » de bosquets d'arbres qui constitueront des îlots de fraicheur pour la faune présente.
Une bande boisée est plantée le long de l'ancienne piste forestière forme un espace de transition entre ces grandes zone humide et les lots d'activités.

Au centre et au nord un autre espace naturel (cf. B sur plan ci-joint) composé en grande partie de zones humides arborées est également évitées, tout comme la zone humide (cf. C) entre les îlots 5 et 6.



Le projet paysager a été élaboré afin de s'inscrire dans la palette végétale locale, d'assurer la préservation et le renouvellement de la richesse paysagère et environnementale du site au travers de 3 strates végétales complémentaires, d'un choix de végétaux de formes variées, favorables aux oiseaux et mellifères, non allergisants, adaptés aux milieux et situations, et avec un intérêt ornemental permanent (feuillage, rameaux, floraison).

Cette palette végétale exhaustive est complétée pour les espaces privatifs avec une liste complémentaire de végétaux, afin de permettre une plus grande latitude aux acquéreurs dans l'aménagement paysager intérieur aux lots, tout en conservant l'esprit du projet.

La fourniture locale des végétaux sera privilégiée afin de garantir une meilleure adaptation des plantations à leur environnement.

Palette végétale espaces publics

ARBRES : palette espaces publics			
			2
Quercus robur	Chêne pédonculé	M	25 m
Quercus ilex	Chêne vert	P	15 m
Quercus pyrenaica	Chêne tauzin	C	10 m
Alnus glutinosa	Aulne glutineux	C	15 m
Arbutus unedo	Arbousier	P	4 m

ARBUSTES : palette espaces publics			
Ilex aquifolium	Houx	P	700
Crataegus monogyna	Aubépine à un style	C	700
Viburnum opulus	Viorne aubier	C	400
Cornus sanguinea	Cornouiller sanguin	C	400
Salix atrocinera	Saule roux	C	600
Salix caprea	Saule marsault	C	600

COUVRES-SOL / GRAMINEES : palette espaces publics			
Erica cinerea	Bruyère cendrée	P	40
Erica ciliaris	Bruyère ciliée	P	50
Erica tetralix	Bruyère des marais	P	50
Calluna vulgaris	Callune	P	40
Lonicera periclymenum	Chèvrefeuille des bois	SP	grimpante
Cyclamen hederifolium	Cyclamen	C	15
Molinia caerulea	Molinie bleue	C	150

Palette végétale complémentaires espaces privés

ARBRES : palette complémentaire espaces privatifs			
Carpinus betulus	Charme commun	C	25 m
Fraxinus excelsior	Frène	C	25 m
Betula pendula (=verrucosa)	Bouleau verruqueux	C	20 m
Sorbus aucuparia	Sorbier des oiseleurs	C	15 m
Acer campestre	Erable champêtre	C	15 m
Salix acuminata Mill. (= Salix atrocinerea)	Saule roux	C	6 m

ARBUSTES : palette complémentaire espaces privatifs			
Cotinus coggygria	Arbre à perruque	C	600
Sambucus nigra	Sureau noir	C	450
Rosa canina	Eglantier	C	200

VIVACES : palette complémentaire espaces privatifs			
Pteridium aquilinum	Fougère	C	125
Serratula tinctoria	Sariette des teinturiers	C	60
Simethis mattiazzii	Simethis	C	30

P : persistant *M : marcescent* *SP : semi-persistant* *C : caduque*

Arbres (bandes arborées)

Quercus robur

Chêne pédonculé, arbre marcescent
- Hauteur : 25 m
- Intérêt : espèce caractéristique du milieu de landes, favorable aux oiseaux

Quercus ilex

Chêne persistant
- Hauteur : 15 m
- Intérêt : Chêne persistant bénéficiant d'un port élégant en cépée

Quercus pyrenaica

Chêne tauzin, arbre caduc
- Hauteur : 10 m
- Intérêt : espèce caractéristique du milieu de landes, favorable aux oiseaux

Arbustes (bandes arborées)

Ilex aquifolium

Houx, arbuste persistant
- Hauteur : 7 m
- Intérêt : espèce caractéristique du milieu de landes, favorable aux oiseaux

Arbutus unedo

Arbousier, arbrisseau persistant
- Hauteur : 4 m
- Intérêt : espèce caractéristique du milieu de landes, favorable aux oiseaux / Mellifère

Crataegus monogyna

Aubépine, arbuste caduc
- Hauteur : 7 m
- Intérêt : espèce caractéristique du milieu de landes

Arbres et arbustes (noues paysagères et fossés)

Alnus glutinosa

Aulne glutineux, arbre caduc
- Hauteur : 10 à 15 m
- Intérêt : espèce caractéristique des milieux humides, favorable aux oiseaux

Salix caprea

Saule marsault, arbuste caduc
- Hauteur : 6 m
- Intérêt : Espèce caractéristique des milieux humides / Mellifère / Favorable aux oiseaux

Salix atrocinera

Saule roux, arbuste caduc
- Hauteur : 6 m
- Intérêt : Espèce caractéristique des milieux humides/ Mellifère / Favorable aux oiseaux

Cornus sanguinea

Cornouiller sanguin, arbuste caduc
- Hauteur : 4 m
- Intérêt : espèce caractéristique des milieux humides, favorable aux oiseaux / Rameaux rouges en hiver

Viburnum opulus

Viorne aubier, arbuste caduc
- Hauteur : 7 m
- Intérêt : espèce caractéristique des sols frais, favorable aux oiseaux / Mellifère

Couvres-sol et graminées (bandes plantées)

Erica cinerea, ciliaris, tetralix

Bruyère cendrée, couvre-sol persistant

- Intérêt : espèce caractéristique du milieu de landes, mellifère
- Floraison pourpre et rose de juin à octobre

Calluna vulgaris

Callunes, couvre-sol persistant

- Intérêt : espèce caractéristique du milieu de landes, mellifère
- Floraison pourpre de juillet à octobre

Molinia caerulea

Molinie bleue, graminée en touffe dressée de 1m50

- Intérêt : espèce caractéristique du milieu de landes, couleurs changeante vert clair à doré suivant les saisons

Lonicera periclymenum

Chèvrefeuille des bois, couvre-sol semi-persistant

- Intérêt : espèce caractéristique du milieu de landes

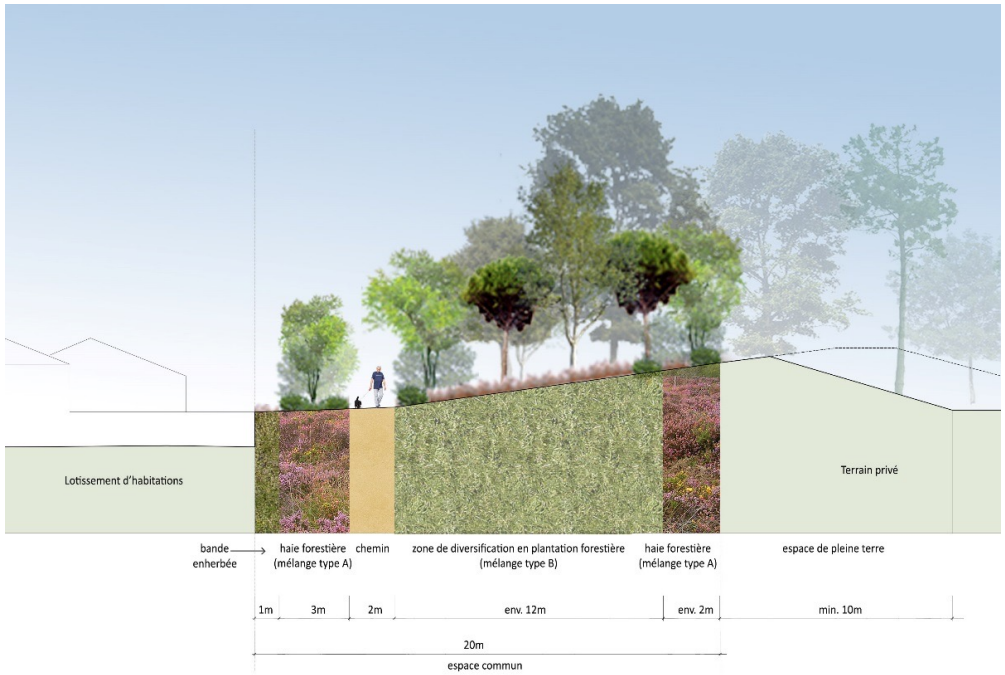
Traitement spécifique de la limite ouest du projet (Bande de 20 m)

L'aménagement de la lisière forestière ouest (hors lots) est soumis à des règles particulières sur une bande de 20 mètres :

- *Plantation d'une haie forestière plantée d'arbustes et petits arbres issus de la palette végétale limitée ci-après sur une bande en limite extérieure de la clôture de fond de l'îlot 2 à l'est de la bande de 20 m (Mélange de type A)*
- *Espace boisé sur une douzaine de mètres sur lesquels les feuillus et autres jeunes arbres existants pourront être conservés après la coupe des plus vieux sujets de pins, selon le reprofilage du terrain naturel avec merlon (cf. profil ci-après) et qui fera l'objet d'une replantation forestière mixte de feuillus et persistants selon la palette végétale restreinte définie ci-après (Mélange de type B)*
- Transformation de la piste forestière actuelle de 6 m de large en un chemin piétonnier d'environ 2 m de large bordé, côté lotissement, d'une haie forestière (mélange type A) en interface avec les jardins des maisons contigües

Mélange de type A : HAIES FORESTIÈRES			
Quercus ilex	Chêne vert	P	15 m
Quercus pyrenaica	Chêne tauzin	C	10 m
Arbutus unedo	Arbousier	P	4 m
Ilex aquifolium	Houx	P	700
Crataegus monogyna	Aubépine	C	700
Viburnum opulus	Viorne aubier	C	400
Erica cinerea	Bruyère cendrée	P	40
Erica ciliaris	Bruyère ciliée	P	50
Erica tetralix	Bruyère des marais	P	50
Calluna vulgaris	Callune	P	40
Molinia caerulea arundinacea	Molinie bleue	C	150

Mélange de type B : ZONE DE DIVERSIFICATION/DENSIFICATION FORESTIERE			
Quercus robur	Chêne pédonculé	M	25 m
Betula pendula (=verrucosa)	Bouleau	C	20 m
Quercus ilex	Chêne vert	P	15 m
Arbutus unedo	Arbousier	P	4 m



Favoriser la plantation d'espèces locales sur les espaces verts publics et privés

L'aménagement paysager des espaces verts publics et des espaces verts cessible doit participer à un objectif de végétalisation à valeur écologique et paysagère. A ce titre, toute plantation ou replantation doit respecter les règles suivantes :

- ***préserver les spécificités locales des sols**, en évitant toute modification de la nature des sols en place et de leur propriétés physico-chimiques et en réduisant au maximum l'apport de matériaux extérieurs (utilisation des sols en place, y compris issus du décapage de la terre végétale des surfaces minéralisées (voiries ou bâti)*
- ***conserver les arbres et arbustes spontanés indigènes présents sur site** avant projet et les intégrer autant que possible dans l'aménagement programmé*
- *éviter les fortes densités d'implantation et distances de plantation trop faibles pour les ligneux, qui donneraient l'effet d'un bétonnage vert. Il est souhaitable de **varier les densités d'implantation en fonction des contraintes du milieu et des usages**, pour diversifier les conditions stationnelles*
- *employer des pratiques de gestion respectueuses de l'environnement : **privilégier des matériaux de paillage naturels** (pailles, fibres naturelles, etc.) de bonne épaisseur sans films et bâches plastiques de protection, limiter les arrosages (hormis à l'implantation du couvert / plantation), etc.*
- ***être conforme à la palette végétale du présent règlement** (cf. chapitre précédent) qui privilégie des végétaux d'origine locale et adaptés au milieu. Pour la restauration des milieux, la provenance locale est une nécessité écologique et économique. Elle permet de reconstituer des communautés végétales cohérentes et favorise la réussite des semis et des plantations avec des végétaux adaptés aux conditions locales. Les caractéristiques génétiques acquises localement par la flore sauvage au fil des siècles lui confèrent en effet un avantage lorsque celle-ci est utilisée dans son territoire d'origine. L'approvisionnement peut ainsi être :*
    - *pour les projets portant sur des surfaces à revégétaliser réduites, à partir de semences, de plants et de foins (verts ou secs) collectés sur place ou à proximité immédiate.*
    - *dans les autres cas, à partir de plants et semences issus du commerce avec une origine locale garantie notamment au travers des marques Végétal local et Vraies messicoles.*

Ces principes seront appliqués aussi bien sur le domaine public que sur le domaine privé.

Entretien extensif des espaces verts

L'entretien des espaces verts devra se faire de manière extensive *afin de préserver les milieux naturels voisins et la qualité de l'eau.*

Loi 0 phyto *: Pour rappel, depuis le 1er janvier 2017, la loi sur la transition énergétique pour la croissance verte (article L. 253-7 du code rural et de la pêche maritime) prévoit que l'État, les collectivités territoriales et leurs groupements, ainsi que les établissements publics ne peuvent utiliser ou faire utiliser des produits phytopharmaceutiques pour l'entretien des espaces verts, des forêts, des voiries ou des promenades accessibles ou ouverts au public.*

Une approche plus écologique de l'entretien des espaces verts publics sera donc mise en place avec notamment :

- *Un **paillage épais** de tous les massifs qui évitera la pousse des adventices,*
- *L'utilisation d'**engrais organique**, des **produits de biocontrôle** (c'est-à-dire ceux qui utilisent les mécanismes naturels), des **produits qualifiés à faibles risques** et ceux utilisables en agriculture biologique*
- *A défaut d'un **entretien totalement manuel**, l'utilisation préférentielle de **petits appareils d'entretien**, afin d'éviter au maximum les risques de pollution des eaux et du sol par les huiles et hydrocarbures des gros engins de type tracteurs*

Ces principes seront appliqués sur le domaine public. Ils sont recommandés sur le domaine privé.

Préconisation de gestion des espaces boisés cessibles du projet (bandes de recul cessibles des îlots 2 et 5)

L'exploitation des feuillus et des résineux est interdite.

L'abattage n'est autorisé que pour des raisons de santé de l'arbre ou de risque mécanique de chute *pouvant présenter un danger pour le public, ne doit être exécuter qu'en dehors de la période de nidification des oiseaux y compris les pics (mi-février à août) et devra être soumis à validation par l'écologue en charge des suivis.*

Au delà des arbres conservés sur le site (4,7 hectares d'espaces naturels préservés) ce ne sont pas moins de 425 arbres qui seront plantés in situ sur les futurs espaces communs en sus des autres strates paysagées (arbustes, haies, vivaces et graminées).

Lisière forestière défrichée avec maintien d'un couvert végétal limité
ILOT 2
21.527 m²
ILOT 3
6.140 m²
ILOT 4
6.382 m²
ILOT 6
29.656 m²
ILOT 1
10.589 m²
ILOT 5
16.565 m²
Zone humide arborée
Zone humide arborée
Zone humide arborée
Zone humide
RD 213
50
Légende :
périmètre de l'opération
bande OLD (obligations légales de débroussaillement)
ESPACE PRIVE
lot de terrain à bâtir dont espace vert privé
périmètre des îlots
recul non aedificandi
ESPACE PUBLIC
espace vert public
noues et fossés enherbés
trottoir
piste DFCI
entrée de lot
haie arbustive
arbres

Lisière forestière défrichée avec maintien d'un couvert végétal limité
LOT 1
5.278 m²
LOT 2
9.382 m²
LOT 3
7.941 m²
LOT 4
2.109 m²
LOT 5
1.816 m²
LOT 6
3.476 m²
LOT 7
2.664 m²
LOT 8
3.880 m²
LOT 9
6.759 m²
LOT 10
6.382 m²
LOT 11
13.584 m²
LOT 12
2.972 m²
LOT 13
15.043 m²
LOT 14
14.813 m²
Zone humide arborée
Zone humide arborée
Zone humide arborée
Zone humide
RD 213
50
Légende :
périmètre de l'opération
ESPACE PRIVE
lot de terrain à bâtir dont espace vert privé
bâtiment (implantation indicative)
recul non aedificandi
ESPACE PUBLIC
espace vert public
noues et fossés enherbés
voie verte et trottoir
piste DFCI
entrée de lot
haie arbustive
arbres

PROGEFIM
AMÉNAGEUR

Parc d'activités Bassin Avenue à Martignas sur Jalle

>> Notice paysagère (travaux de plantations sur les espaces communs)

> mars 2024

créham

Introduction

Cette « notice paysagère » présente les travaux d'aménagements paysagers sur les espaces communs du futur parc d'activités économiques de Bassin Avenue à Martignas sur Jalle.

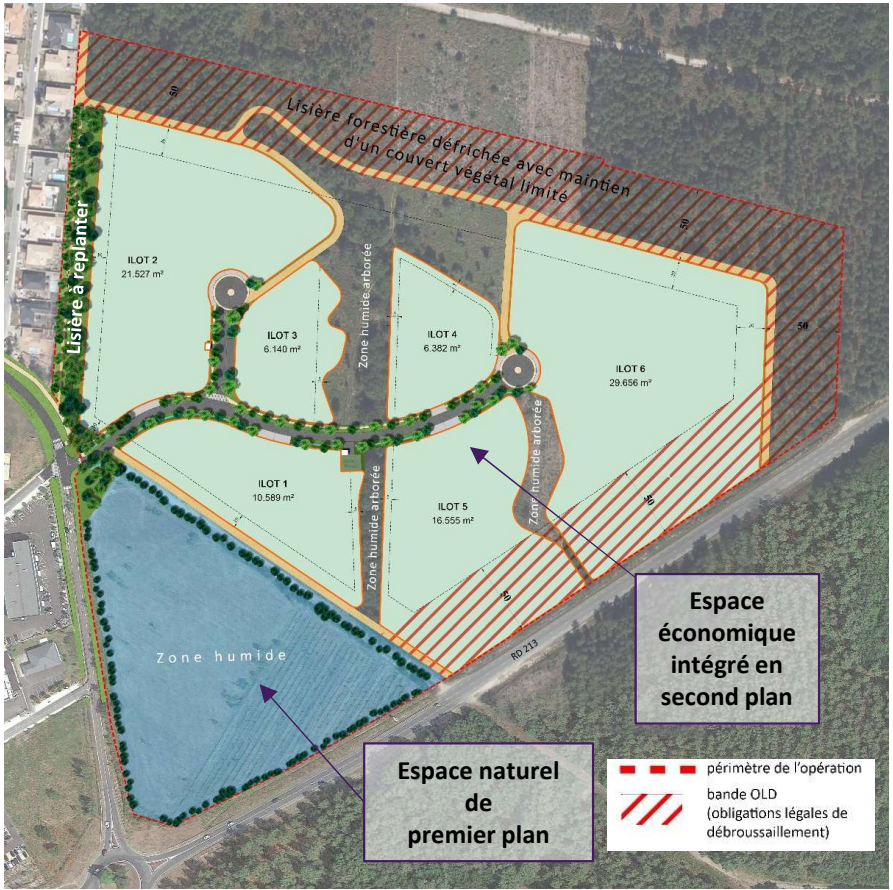
Ces espaces communs paysagers ont été distingués en trois types en fonction de leur localisation et de leur rôle:

1. *Sur les deux voies de desserte des lots d'activités*
2. *En interface avec le lotissement d'habitations à l'ouest*
3. *En lisières de la zone humide conservée dans la pointe sud du terrain.*

Cette notice décrit les plantations : leurs essences, origines, densités ainsi que les diverses mesures de protection et de reprise des végétaux.

Au delà des arbres conservés sur le site (environ 4,7 hectares d'espaces naturels préservés) et du boisement compensateur proposé dans le cadre du défrichement (plantation de 37 hectares en pins maritimes et de 2 hectares de feuillus) ce ne sont pas moins de 400 arbres qui seront plantés in situ sur les futurs espaces communs en sus des autres strates paysagées (arbustes, haies, vivaces et graminées).

Rappel du parti pris d'aménagement pour l'insertion du projet dans le site:



*L'aménagement distingue **divers espaces**:*

- ***« un espace naturel de premier plan »** au sud du site formé par le triangle des deux routes départementales et de l'ancienne piste forestière. Cet espace correspond pour l'essentiel à une vaste zone humide qui sera conservée et maintenue en l'état et confortée sur ses franges principalement par des haies sur ces trois côtés. L'ancienne piste forestière traversant le site du nord-ouest au sud-est sera préservée en grande partie comme un chemin bordé de « haies forestières » constituant une façade végétale filtrant les vues sur l'espace économique depuis les deux voies départementales.*

- ***« l'espace économique proprement dit », intégré au second plan**, c'est-à-dire au nord de l'ancienne piste forestière, est conçu en s'appuyant sur les espaces de haute valeur environnementale qui pour la plupart seront généreusement conservés entre les îlots à bâtir donnant ainsi à l'espace « Bassin Avenue » un caractère très organique accentuée par le dessin des voies et des lots qui épousent les formes rondes des espaces naturels à conserver.*

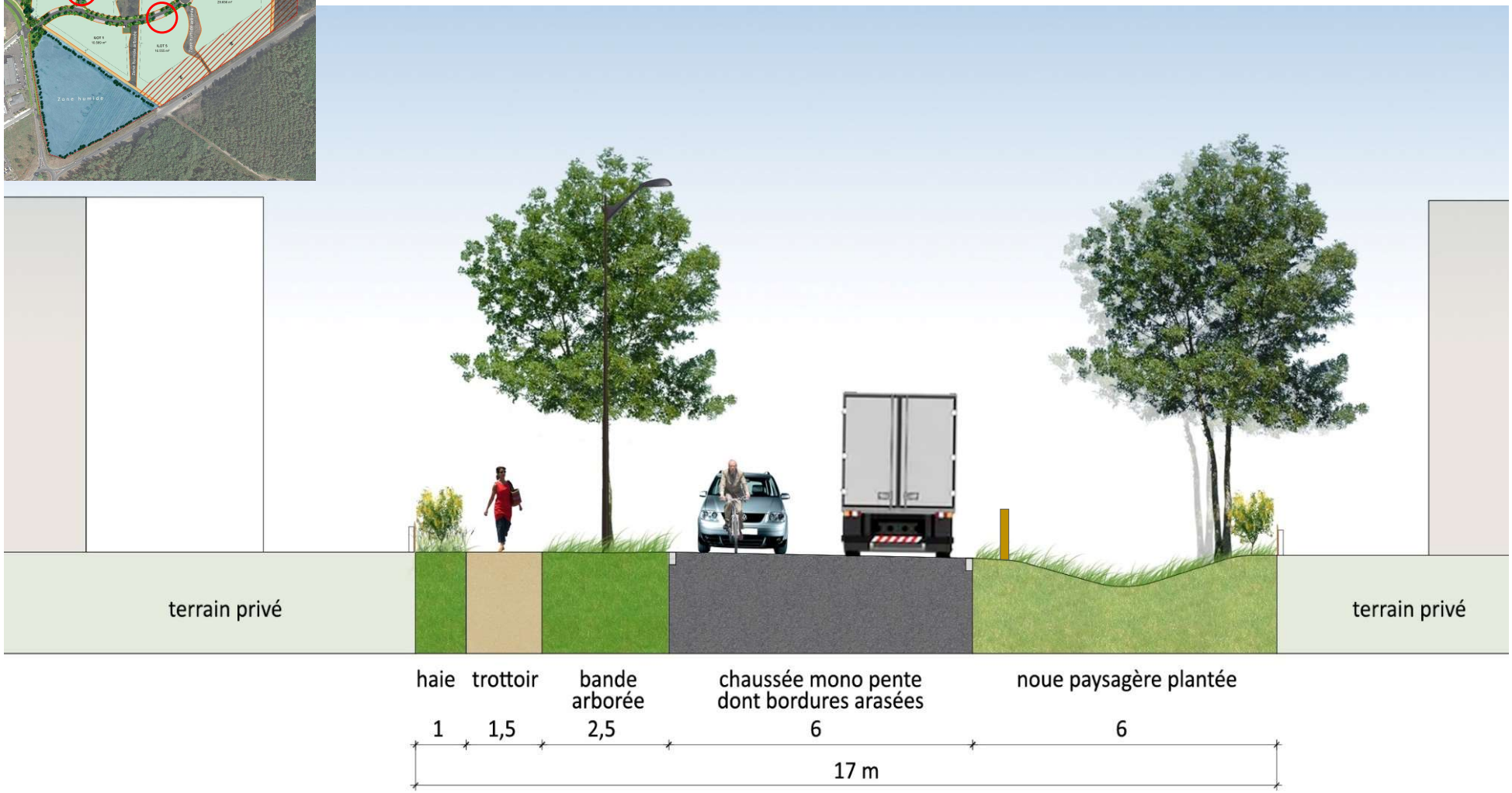
- ***d'autres espaces naturels** sont évités au cœur du site et **des lisières paysagères boisées** à l'est (sont replantées sur 20m sur domaine privé) et à l'ouest (sont replantées sur 16m dans les espaces communs)*

Le plan de composition et les trois types d'espaces communs plantés

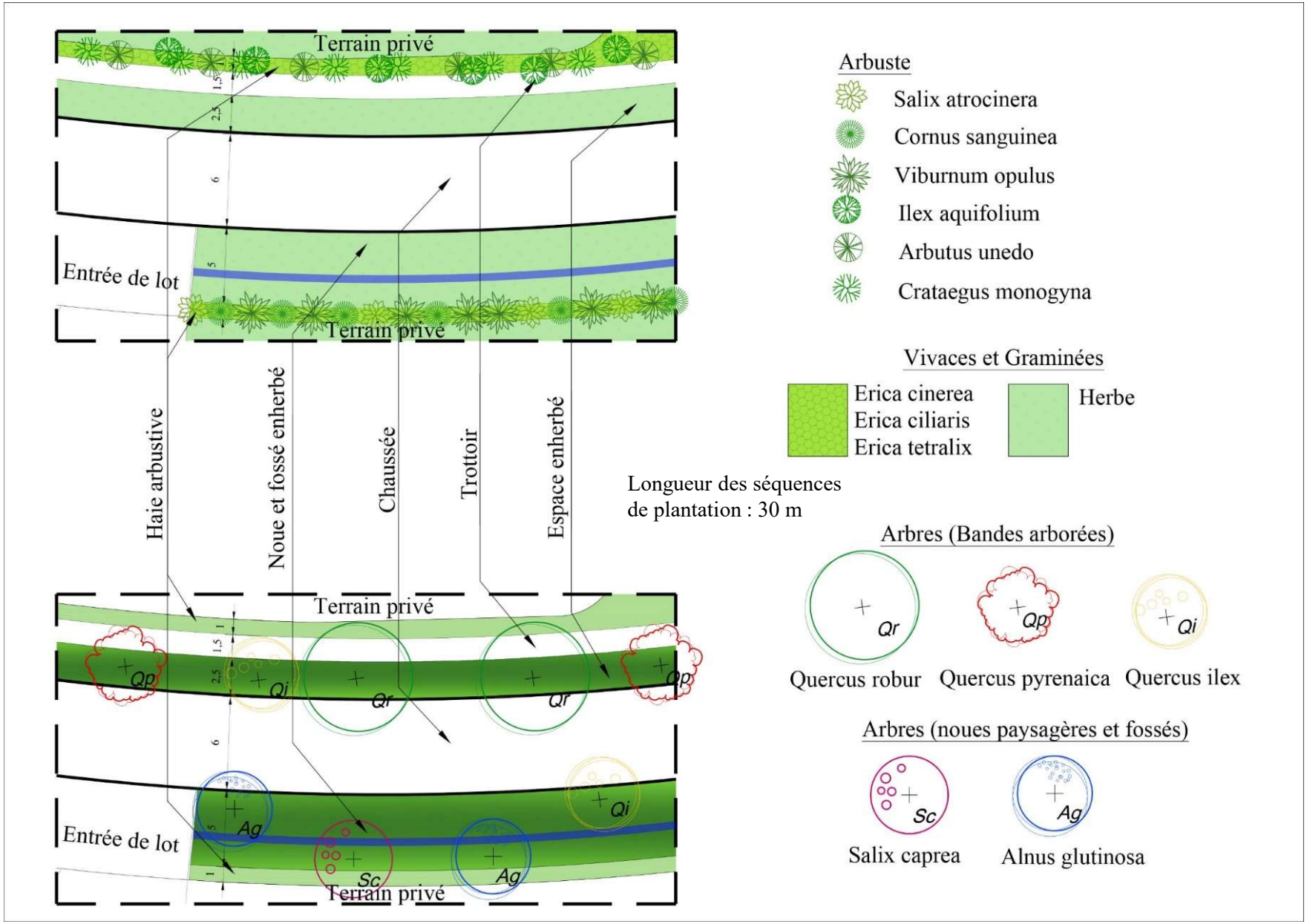
Type 1: plantations sur les voies 1 et 2 de desserte des lots

Une grande emprise (environ 3070 m²) d'espaces verts est intégrée aux deux voies créées dans le projet. Ceci garantit une très faible imperméabilisation des sols, une infiltration naturelle des eaux de pluie et une récupération/évacuation douce par le biais de noues enherbées partie prenante de l'aménagement viaire. Cette porosité des sols s'accompagne de plantations d'arbres et arbustes destinées à qualifier l'espace public et apporter de la cohérence paysagère. Un premier plan végétal est ainsi garanti par les arbres et par les haies arbustives plantées devant les clôtures sur le futur domaine public (voir profil en travers page suivante). Ces plantations contribuent en lien avec la gestion douce des eaux pluviales (trame verte et bleue) à la continuité écologique du site.

Type 1: plantations sur les voies 1 et 2 de desserte des lots



Type 1: plantations sur les voies 1 et 2 de desserte des lots

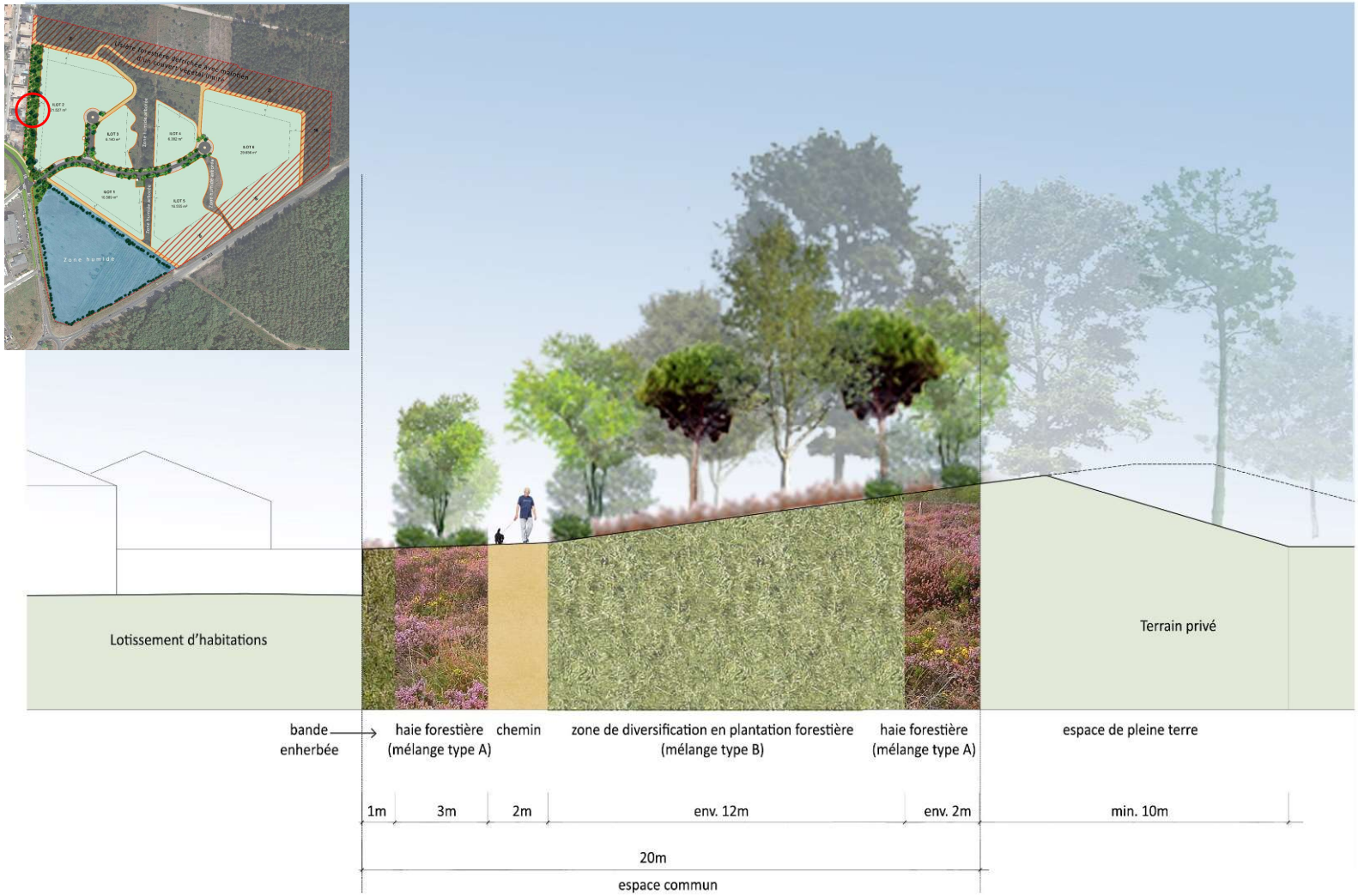


Type 2: plantations sur l'interface paysagère de 20 m avec le lotissement d'habitations

- *Plantation d'une haie forestière plantée d'arbustes et petits arbres issus de la palette végétale limitée ci-après sur une bande en limite extérieure de la clôture de fond de l'îlot 2 à l'est de la bande de 20 m (Mélange de type A)*
- *Espace boisé sur une douzaine de mètres sur lesquels les feuillus et autres jeunes arbres existants pourront être conservés après la coupe des plus vieux sujets de pins, selon le reprofilage du terrain naturel avec merlon (cf. profil ci-après) et qui fera l'objet d'une replantation forestière mixte de feuillus et persistants selon la palette végétale restreinte définie ci-après (Mélange de type B)*
- *Transformation de la piste forestière actuelle de 6 m de large en un chemin piétonnier d'environ 2 m de large bordé, côté lotissement, d'une haie forestière (mélange type A) en interface avec les jardins des maisons contigües*

Type 2: plantations sur l'interface paysagère avec le lotissement d'habitations

COUPE E - E'



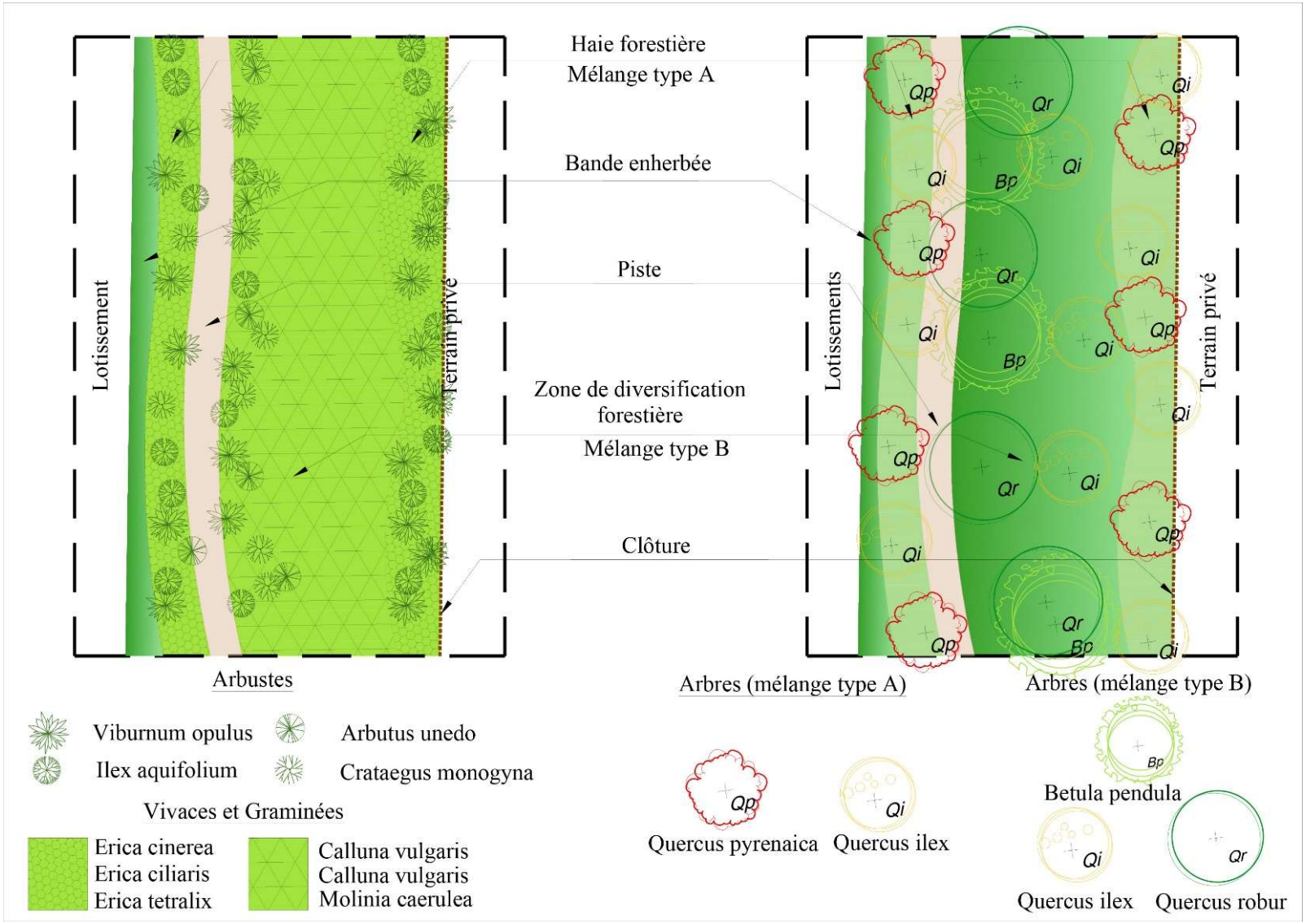
Type 2: plantations sur l'interface paysagère avec le lotissement d'habitations

Mélange de type A : HAIE FORESTIÈRE			
Quercus ilex	Chêne vert	P	15 m
Quercus pyrenaica	Chêne tauzin	C	10 m
Arbutus unedo	Arbousier	P	4 m
Ilex aquifolium	Houx	P	700
Crataegus monogyna	Aubépine	C	700
Viburnum opulus	Viorne aubier	C	400
Erica cinerea	Bruyère cendrée	P	40
Erica ciliaris	Bruyère ciliée	P	50
Erica tetralix	Bruyère des marais	P	50
Calluna vulgaris	Callune	P	40
Molinia caerulea	Molinie bleue	C	150

Mélange de type B : ZONE DE DIVERSIFICATION FORESTIERE			
Quercus robur	Chêne pédonculé	M	25 m
Betula pendula (=verrucosa)	Bouleau	C	20 m
Quercus ilex	Chêne vert	P	15 m
Arbutus unedo	Arbousier	P	4 m

P : persistant *M : marcescent* *SP : semi-persistant* *C : caduque*

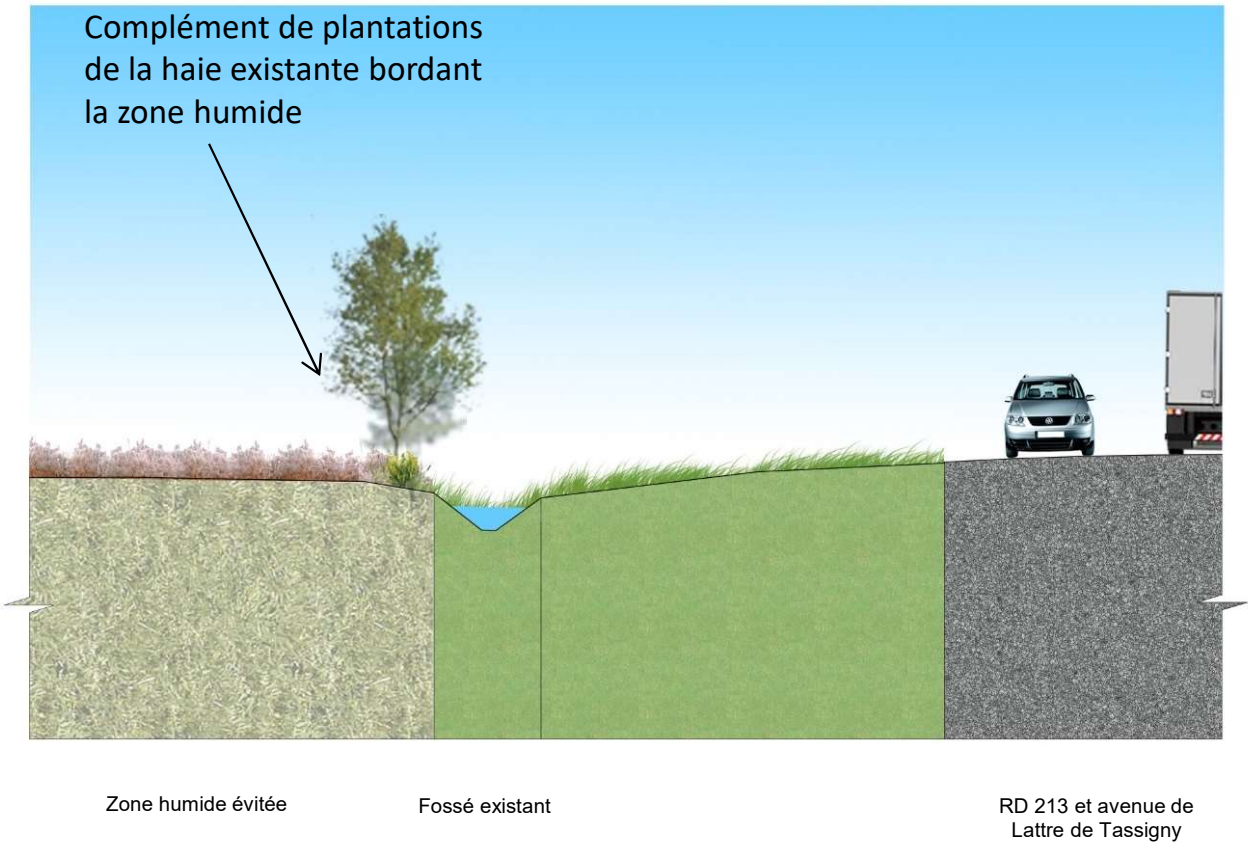
Type 2: plantations sur l'interface paysagère avec le lotissement d'habitations



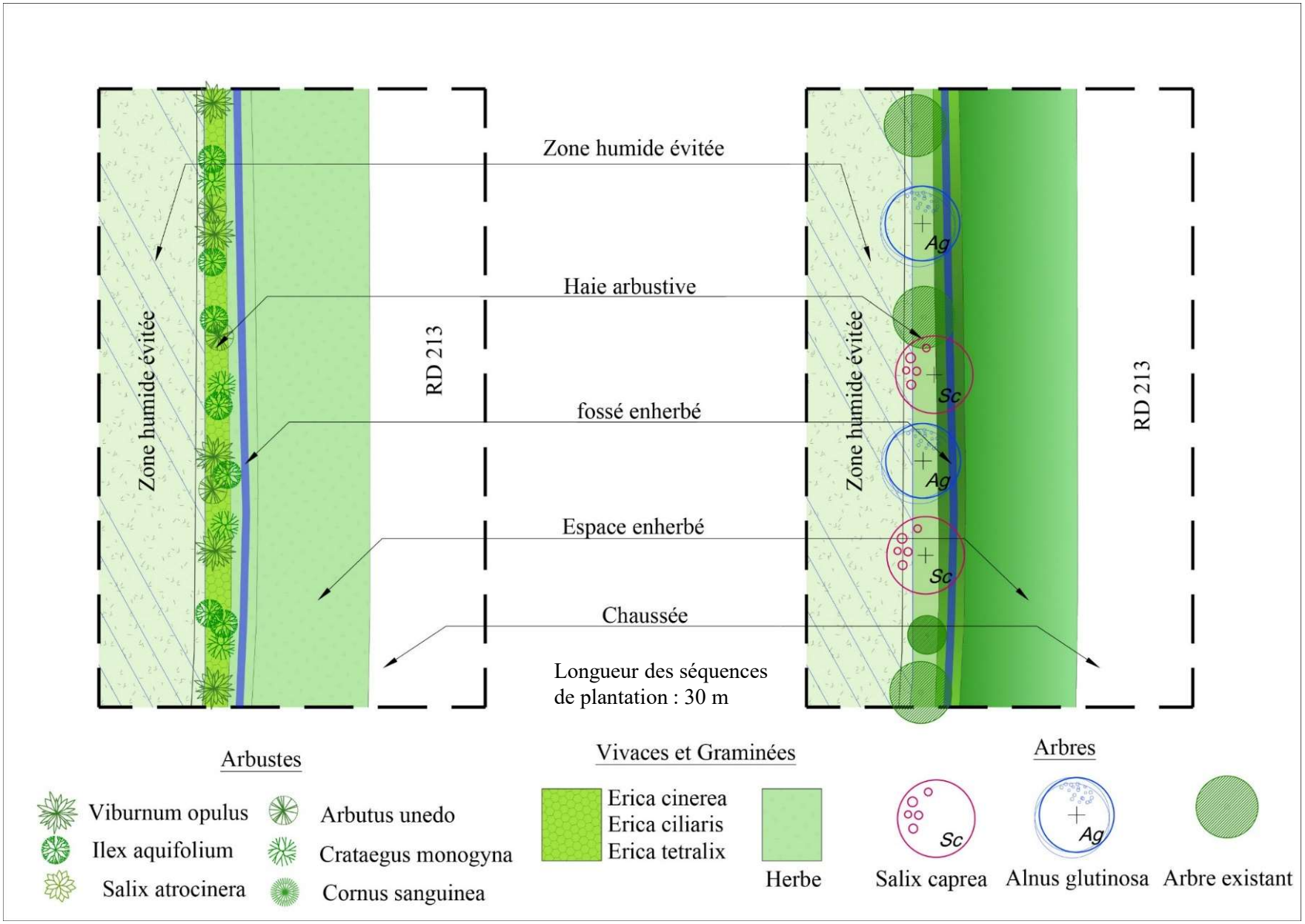
Type 3: plantations sur les lisières de la zone humide évitée (pointe sud du site)

Ces plantations accompagnent la végétation existante en lisière de la zone humide avec un rôle écologique en constituant des espaces ombragés pour la faune locale et un rôle paysager pour l'intégration du parc d'activités économiques dans son site. Il s'agit de plantations en bordure du fossé périmétral.

Type 3: plantations sur les lisières de la zone humide (pointe sud du site)



Type 3: plantations sur les lisières de la zone humide (pointe sud du site)



La palette végétale sur les espaces communs

Le projet paysager a été élaboré afin de s'inscrire dans la palette végétale locale, d'assurer la préservation et le renouvellement de la richesse paysagère et environnementale du site au travers de 3 strates végétales complémentaires, d'un choix de végétaux de formes variées, favorables aux oiseaux et mellifères, non allergisants, adaptés aux milieux et situations, et avec un intérêt ornemental permanent (feuillage, rameaux, floraison).

Palette végétale espaces publics

ARBRES : palette espaces publics			
Quercus robur	Chêne pédonculé	M	25 m
Quercus ilex	Chêne vert	P	15 m
Quercus pyrenaica	Chêne tauzin	C	10 m
Alnus glutinosa	Aulne glutineux	C	15 m
Arbutus unedo	Arbousier	P	4 m

ARBUSTES : palette espaces publics			
Ilex aquifolium	Houx	P	700
Crataegus monogyna	Aubépine à un style	C	700
Viburnum opulus	Viorne aubier	C	400
Cornus sanguinea	Cornouiller sanguin	C	400
Salix atrocinera	Saule roux	C	600
Salix caprea	Saule marsault	C	600

COUVRES-SOL / GRAMINEES : palette espaces publics			
Erica cinerea	Bruyère cendrée	P	40
Erica ciliaris	Bruyère ciliée	P	50
Erica tetralix	Bruyère des marais	P	50
Calluna vulgaris	Callune	P	40
Lonicera periclymenum	Chèvrefeuille des bois	SP	grimpante
Cyclamen hederifolium	Cyclamen	C	15
Molinia caerulea	Molinie bleue	C	150

P : persistant *M : marcescent* *SP : semi-persistant* *C : caduque*

La palette végétale sur les espaces communs

Arbres (bandes arborées)

Quercus robur

Chêne pédonculé, arbre marcescent
- Hauteur : 25 m
- Intérêt : espèce caractéristique du milieu de landes, favorable aux oiseaux

Quercus ilex

Chêne persistant
- Hauteur : 15 m
- Intérêt : Chêne persistant bénéficiant d'un port élégant en cépée

Quercus pyrenaica

Chêne tauzin, arbre caduc
- Hauteur : 10 m
- Intérêt : espèce caractéristique du milieu de landes, favorable aux oiseaux

Arbustes (bandes arborées)

Ilex aquifolium

Houx, arbuste persistant
- Hauteur : 7 m
- Intérêt : espèce caractéristique du milieu de landes, favorable aux oiseaux

Arbutus unedo

Arbousier, arbrisseau persistant
- Hauteur : 4 m
- Intérêt : espèce caractéristique du milieu de landes, favorable aux oiseaux / Mellifère

Crataegus monogyna

Aubépine, arbuste caduc
- Hauteur : 7 m
- Intérêt : espèce caractéristique du milieu de landes

La palette végétale sur les espaces communs

Arbres et arbustes (noues paysagères et fossés)

Alnus glutinosa

Aulne glutineux, arbre caduc

- Hauteur : 10 à 15 m
- Intérêt : espèce caractéristique des milieux humides, favorable aux oiseaux

Salix caprea

Saule marsault, arbuste caduc

- Hauteur : 6 m
- Intérêt : Espèce caractéristique des milieux humides / Mellifère / Favorable aux oiseaux

Salix atrocinera

Saule roux, arbuste caduc

- Hauteur : 6 m
- Intérêt : Espèce caractéristique des milieux humides/ Mellifère / Favorable aux oiseaux

Cornus sanguinea

Cornouiller sanguin, arbuste caduc

- Hauteur : 4 m
- Intérêt : espèce caractéristique des milieux humides, favorable aux oiseaux / Rameaux rouges en hiver

Viburnum opulus

Viorne aubier, arbuste caduc

- Hauteur : 7 m
- Intérêt : espèce caractéristique des sols frais, favorable aux oiseaux / Mellifère

Couvres-sol et graminées (bandes plantées)

Erica cinerea, ciliaris, tetralix

Bruyère cendrée, couvre-sol persistant

- Intérêt : espèce caractéristique du milieu de landes, mellifère
- Floraison pourpre et rose de juin à octobre

Calluna vulgaris

Callunes, couvre-sol persistant

- Intérêt : espèce caractéristique du milieu de landes, mellifère
- Floraison pourpre de juillet à octobre

Molinia caerulea

Molinie bleue, graminée en touffe dressée de 1m50

- Intérêt : espèce caractéristique du milieu de landes, couleurs changeante vert clair à doré suivant les saisons

Lonicera periclymenum

Chèvrefeuille des bois, couvre-sol semi-persistant

- Intérêt : espèce caractéristique du milieu de landes

Les végétaux sur les espaces communs

La densité des plantations d'arbres

Celle-ci varie en fonction de chacun des quatre types d'espaces communs à planter. En lisières de la zone humide protégée (pointe sud du site), les plantations nouvelles complètes les arbres existants (pins maritimes, chênes, …) leur densité (cf. ci-dessous) est donc intimement dépendante de ces végétaux existants.*

- *Type 1 (voies de desserte): 90 arbres sur 3070 m²*
- *Type 2 (interface de 20m / lotissement): 120 arbres sur 4093 m²*
- *Type 3 (lisières- pourtour de la zone humide): 80 arbres (*) sur 700m de long*

L'origine des plants

La fourniture locale des végétaux sera privilégiée afin de garantir une meilleure adaptation des plantations à leur environnement. A titre d'exemple, les arbres seront originaires du nord de la région Nouvelle Aquitaine (ex: pépinière Charentaise) et les arbustes de l'est de la région Nouvelle Aquitaine (ex: pépinière Naudet) soit à l'intérieur d'un périmètre d'environ 100 kms du site à aménager.

Les mesures mises en place de protection des arbres et arbustes à conserver pendant les travaux sur les espaces communs

Les arbres et arbustes seront notamment protégés des manœuvres des engins de chantier par: la pose de copeaux de bois en pied des végétaux sous leur houppier pour éviter tout risque de tassement et de pollution des sols mais aussi l'installation de clôtures en bois (ex: ganivelles ou similaires) pour les protéger des engins de chantier et autres véhicules.

Les mesures concernant les secteurs actuellement infestés par des invasives

Les secteurs infestés feront l'objet de travaux de terrassement et de remaniement des sols. Il faudra donc faire un état des lieux avant travaux pour voir quelle est la stratégie à adopter en fonction de l'ampleur des foyers (présence/absence). Un plan de gestion des espèces exotiques envahissantes *sera rédigé et intégré au programme des travaux.*

Les végétaux sur les espaces communs

L'entretien des végétaux lié à la garantie de reprise des plantations

Etendue et durée de l'entretien

L'entretien des plantations sera assuré par l'entreprise qui effectuera les travaux de plantation. La période d'entretien démarrera à compter de la réception des travaux sur une période de 1, 2 ou 3 ans suivant l'option choisi par le maitre d'ouvrage jusqu'à la fin du contrat de garantie de reprise. Les 1, 2 ou 3 ans d'entretien seront reconduits pour tous les végétaux remplacés lors de cette garantie de reprise.

Généralités à propos de l'entretien

Ces travaux d'entretien sont conformes aux prescriptions du fascicule 35 du C.C.T.G. L'entreprise fournira lors des OPR (opérations préalables de réception) un planning d'intervention concernant les travaux d'entretien. L'entretien des espaces verts devra se faire globalement de manière extensive afin de préserver les milieux naturels voisins et la qualité de l'eau.

Loi 0 phyto : Pour rappel, depuis le 1er janvier 2017, la loi sur la transition énergétique pour la croissance verte (article L. 253-7 du code rural et de la pêche maritime) prévoit que l'État, les collectivités territoriales et leurs groupements, ainsi que les établissements publics ne peuvent utiliser ou faire utiliser des produits phytopharmaceutiques pour l'entretien des espaces verts, des forêts, des voiries ou des promenades accessibles ou ouverts au public. Une approche plus écologique de l'entretien des espaces verts publics sera donc mise en place avec notamment :

- *Un paillage épais de tous les massifs qui évitera la pousse des adventices,*
- *L'utilisation d'engrais organique, des produits de biocontrôle (c'est-à-dire ceux qui utilisent les mécanismes naturels), des produits qualifiés à faibles risques et ceux utilisables en agriculture biologique.*

A défaut d'un entretien totalement manuel, l'utilisation préférentielle de petits appareils d'entretien, afin d'éviter au maximum les risques de pollution des eaux et du sol par les huiles et hydrocarbures des gros engins de type tracteurs.

Les entretiens des massifs plantés et des surfaces ensemencées répondent au minimum aux indications suivantes.

L'entrepreneur devra assurer un bon état sanitaire de tous les végétaux inclus dans l'aménagement paysager qui fait l'objet du marché. De ce fait, il est tenu financièrement responsable des végétaux qui viendraient à mourir ou qui dépériraient du fait de sa négligence.

Les soins culturaux comportant la taille, l'émondage, l'élagage, les traitements phytosanitaires, etc. sont effectués par des ouvriers spécialisés dirigés par un contremaître expérimenté. Les produits provenant des tontes, et des tailles sont évacués le jour même de l'exécution des travaux. Aucun dépôt de déchets n'est toléré même provisoirement. Pour les fauches, les végétaux coupée seront évacuer après fanaison (2 à 3 jours). Aucun des traitements employés ne doit nuire aux usagers des espaces aménagés, ni aux végétaux, ni aux animaux, ni aux équipements, ... A l'occasion de ces interventions, l'entrepreneur est tenu de signaler au Maître de l'Ouvrage toute anomalie dont il ne peut être rendu responsable dans le cadre de la garantie. En cas de période prolongée de sécheresse, l'entrepreneur se charge de l'arrosage des plantations.

L'entretien des végétaux lié à la garantie de reprise des plantations (suite)

Entretien des arbres de hautes tiges

L'entrepreneur taillera les arbres hautes tiges de manière à remonter la couronne et d'équilibrer la pousse des arbres. Les branches mortes, cassés et/ou malades seront taillées correctement et évacuées. Le sol aux pieds des arbres doit être maintenu propre, exempt de mauvaises herbes et ne peut former de croûtes. Les gourmands sont supprimés. L'ébourgeonnement des pousses se développant sur le tronc au-dessous de la couronne est exécuté si nécessaire deux fois dans l'année. Les tuteurs et les liens sont contrôlés et éventuellement remplacés. L'aplomb des arbres et des tuteurs est contrôlé et rectifié le cas échéant.

Entretien des arbustes de haie

La taille des arbustes se pratique en éliminant le vieux bois au profit des jeunes pousses. Cette opération doit respecter la forme naturelle de l'arbuste. Les arbustes sont maintenus aux dimensions demandées par leur nature et leur emplacement.
Les arbustes à floraison hivernale ou printanière se taillent "en vert" l'été après la défloraison ou juste après la floraison. Les arbustes à floraison estivale ou automnale se taillent "en sec" en novembre. Le sol des massifs doit être maintenu propre, exempt de mauvaises herbes et ne peut former de croûtes. Les plantes adventices telles que chiendents, chardons, orties, plantains, renoncules, etc. sont systématiquement détruites.

Entretien des massifs de vivaces

Les massifs seront régulièrement visités afin de vérifier la bonne croissance des vivaces plantées. L'entreprise veillera à remplacer les plantes malades ou mortes par la même variété et espèce. Aussi souvent que nécessaire. Un contrôle régulier sera mené afin de constater la bonne reprise des végétaux. Si une trop grande quantité de vivaces viendrait à mourir (20% du total), la garantie de 2 ans serait renouvelée sur l'ensemble des îlots à compter de la date de ce contrôle
Le sol des massifs doit être maintenu propre et exempt de mauvaises herbes. Le paillage sera éventuellement regarni si l'épaisseur ne serait pas suffisante.

Fauchage des zones enherbées et noues

La hauteur de la coupe doit être au minimum de 5 cm et maximum 15 cm.
*Il s'agit d'une **fauche** et non d'une tonte (La fauche coupe les plantes à la base. Les tiges restes restent entières). L'entrepreneur prendra soin de laisser l'herbe coupée faner quelques jours sur place avant de l'évacuer. Aucun traitement phytosanitaire ne peut être apporté par l'entreprise.*
Les fauches s'effectueront par passes progressives depuis les bords jusqu'à la noue.
La fauche des noues ne pourra être réalisée en même temps. Un minimum de 2 heures entre la fauche des zones planes et celle des noues doit être respecté.

Plan des plantations d'arbres sur l'ensemble des parties communes du site à aménager

PROGEFIM
AMÉNAGEUR

REPONSE A L'AVIS DE LA MRAe n° 2025APNA23

Projet d'aménagement
Parc d'Activités Économiques Bassin Avenue

Commune de Martignas-sur-Jalle (33)

Avenue De Lattre de Tassigny

Annexe 7

Mémoire en réponse à l'avis du CNPN - SIMETHIS

Mars 2025

N108-18/VF_07.03.2025

PROGEFIM

AMÉNAGEUR

PARC D'ACTIVITES « BASSIN AVENUE » - COMMUNE DE MARTIGNAS-SUR-JALLE (33)

MEMOIRE EN REPONSE A L'AVIS DU CNPN DU 03/02/2025

SIMETHIS

1, impasse de Calonge

Parc d'Activités du Courneau

33610 Canéjan

Tel : 05 56 89 94 09

contact@simethis.fr

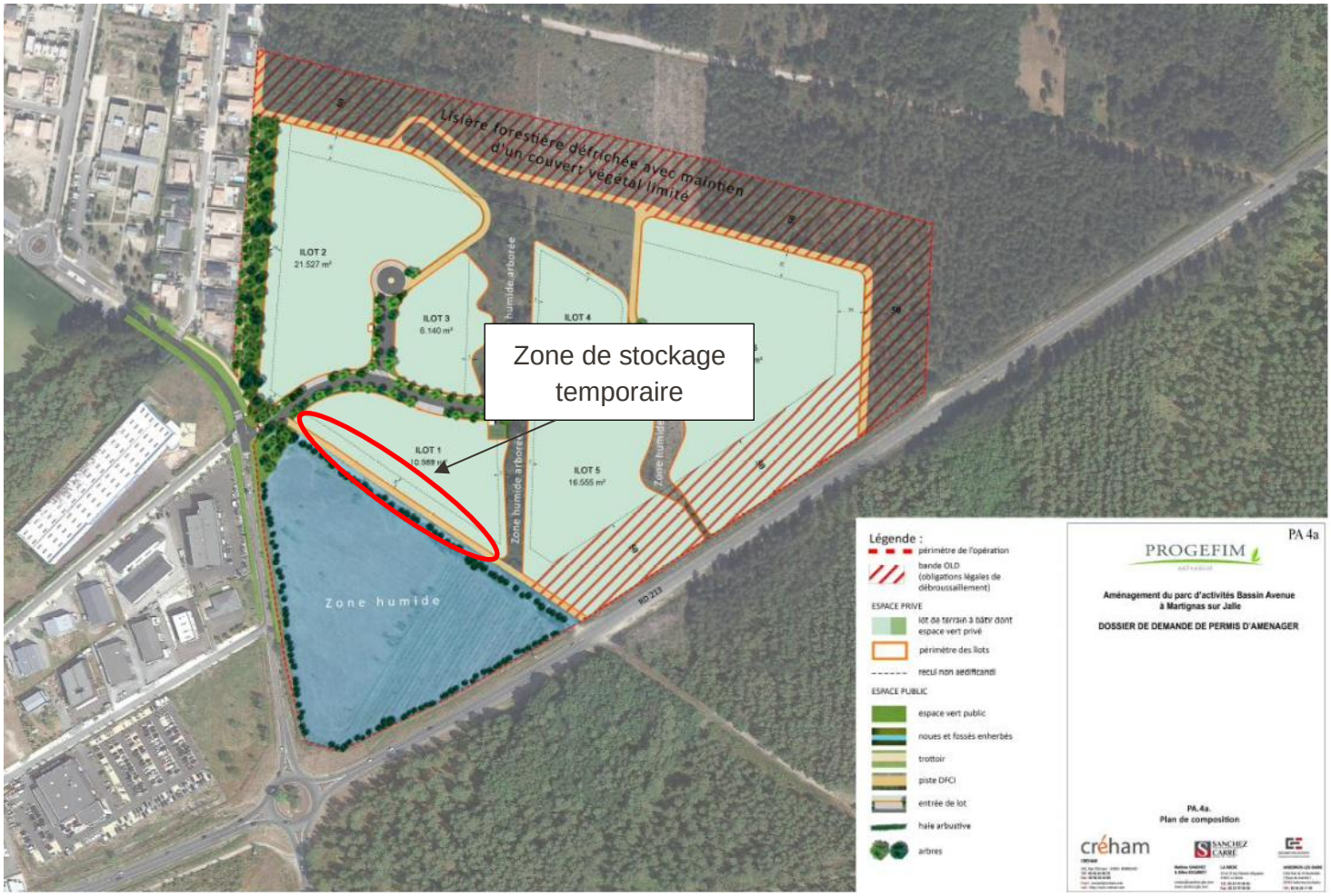
www.simethis.fr

Simethis

Le présent document constitue un mémoire en réponse à l'avis favorable sous conditions du Conseil National de la Protection de la Nature du 3 février 2025 dans le cadre d'un projet de parc d'activités sur la commune de Martignas-sur-Jalle (33) porté par la société PROGEFIM.

1. Préciser les modalités de stockage des pièces de bois liées aux travaux d'abattage

Pour rappel, les travaux d'abatage seront effectués en dehors des périodes sensibles soit entre septembre et février. Les pièces de bois seront stockées en bordure de pistes forestières et en dehors de tous espaces évités pour une durée d'environ 15 jours.



2. Prévoir une gestion alvéolaire des bandes OLD en ajoutant une mesure de réduction dédiée

Les bandes OLD situées au nord et au nord-ouest sont situées dans les parties communes du lotissement et seront entretenues par l'Association syndicale des colotis.

Les bandes OLD situées au sud est au sein des ilots 5 & 6 seront entretenues par les futurs propriétaires des lots.

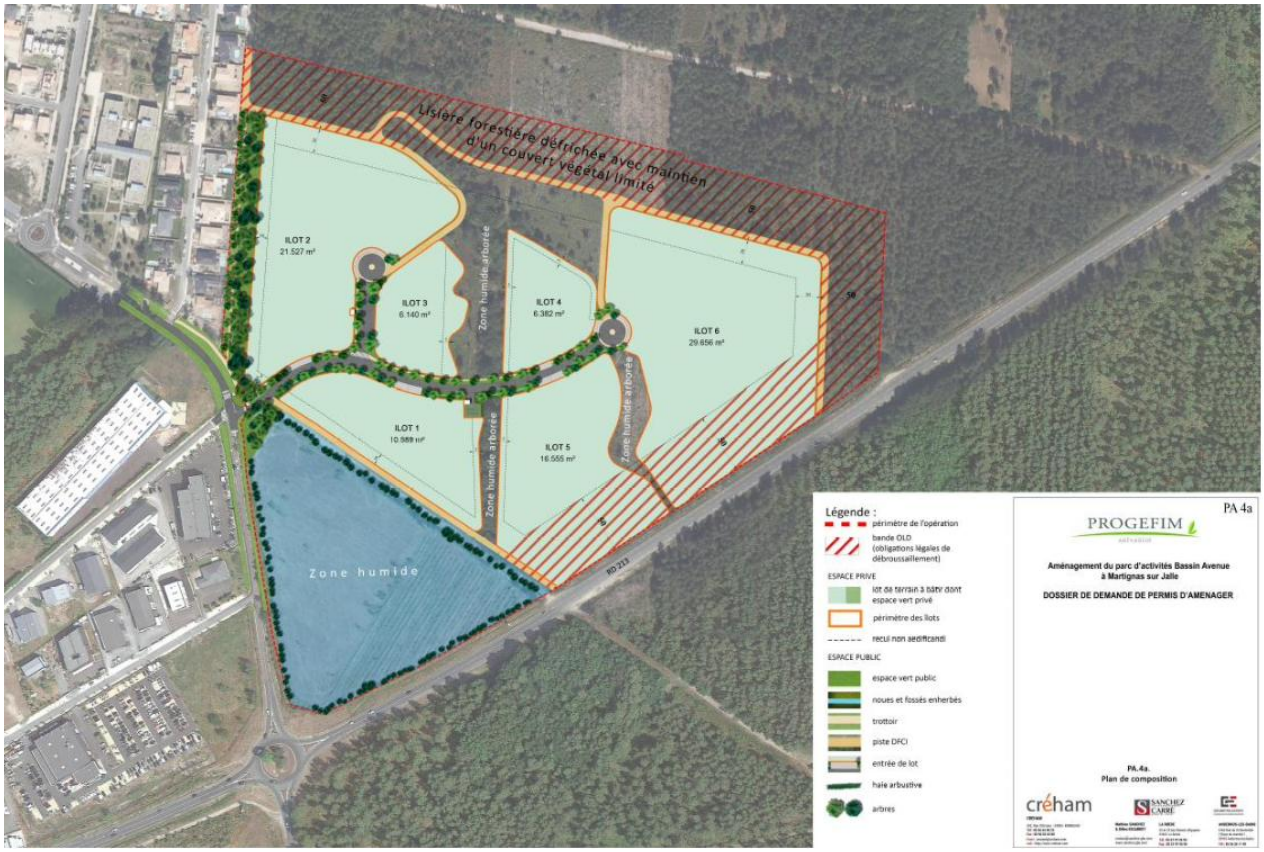
Cette obligation de débroussaillement ainsi que toutes les prescriptions environnementales seront portées à la connaissance des acquéreurs dans les actes de vente, lors de la cession des parties communes à l'ASL et lors de la cession des lots.

La mise en œuvre des travaux uniques réalisée en année N0 sera réalisée par le maitre d'ouvrage Progefim.

Un traitement alvéolaire des bandes OLD permettra de concilier lutte contre les incendies et gestion cynégétique. Il s'agira d'une gestion douce des OLD, favorable à la biodiversité et permettant de conserver également des lisières pour une meilleure insertion du projet.

Ces alvéoles seront composées essentiellement d'une strate herbacée et de quelques arbres et arbustes. Les arbres et les patchs de végétation à conserver seront sélectionnés par un écologue et seront marqués avant le démarrage des travaux. Il s'agira de conserver les arbres remarquables ou d'avenir permettant de garder au total un couvert végétal inférieur à 10 % et composé des feuillus (résineux à proscrire vis-à-vis de risque incendie).

Il est important de noter que le cahier des charges de l'entretien des bandes OLD ne permet pas une gestion alvéolaire de la strate herbacée, imposant une fauche à ras plusieurs fois dans l'année sans respect des périodes sensibles. Il est donc impossible pour le pétitionnaire de répondre à ce point favorable au vue de la réglementation imposée par la DDTM Forêt.



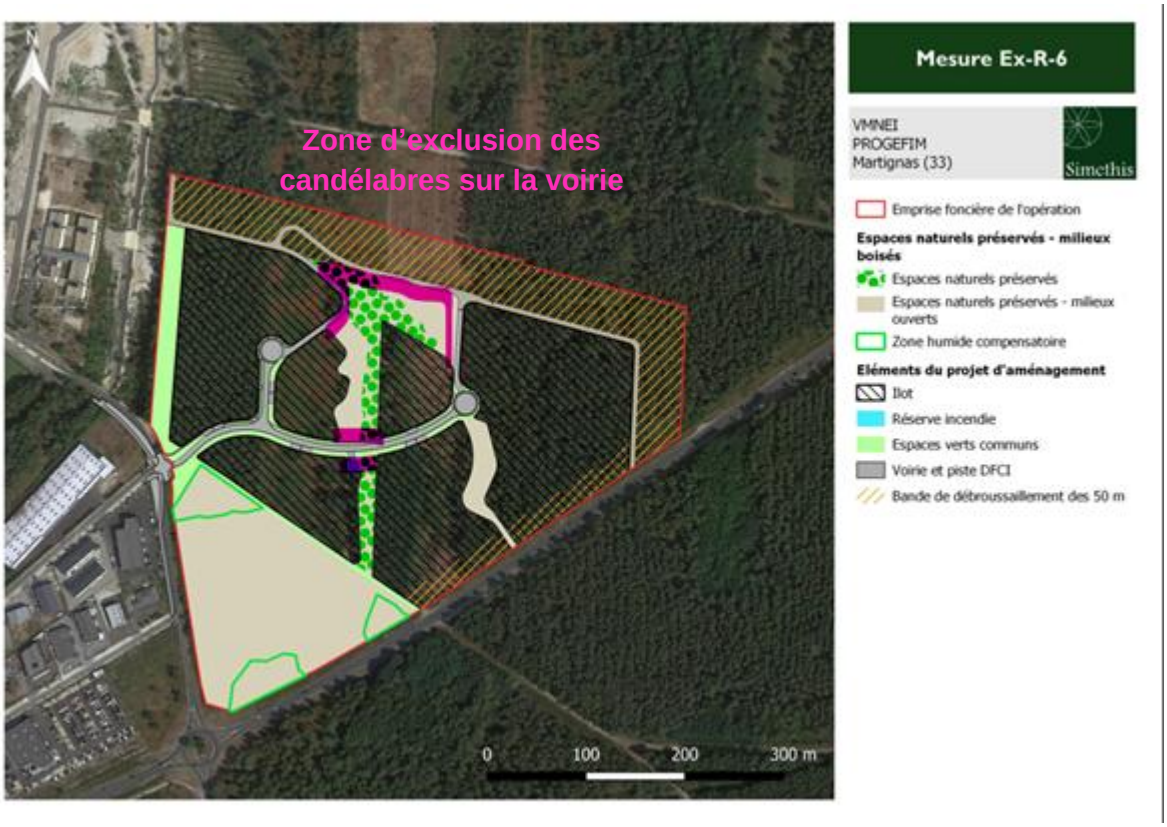
3. Renforcer la mesure de réduction de pollution lumineuse

Lors de la consultation des entreprises, le CCTP devra reprendre les préconisations du programme AUBE (Fiches 1 à 7) reprises ci-dessous et s'additionnant la mesure Ex-R du dossier DDEP (page 194). Le CCTP et le mémoire en réponse de l'entreprise retenue devra préalablement être soumis au visa de l'écologue.

Liste des dispositions complémentaires afin de renforcer la mesure de réduction de pollution lumineuse :

- Technologie de lampe à vapeur de mercure (Lampes VM) à proscrire
- Choix de lampes dont la température de couleur n'excède pas 3 000 K. Il convient de s'y référer pour choisir la température de couleur du luminaire LED installé.

- Choix de lampes LED ambrées à spectre étroit (sans émission dans le bleu) au détriment de l'efficacité lumineuse (de -30 % à -70 % environ) ou des lampes Sodium Haute Pression (Lampes SHP)
- Pas d'éclairage au droit des zones évités et/ou des espaces paysagers (y compris au niveau du passage de la voirie coupant la trame verte) fin de conserver une véritable trame noire
- Interdiction des enseignes lumineuses



4. Renforcer la garantie foncière des engagements par l'acquisition, le bail emphytéotique ou la signature d'une obligation réel environnementale avec une structure gestionnaire d'espaces naturels

Les espaces naturels évités et zone humide compensatoire au sein du projet feront partie des parties communes de l'ASL Bassin Avenue qui prendra à sa charge l'entretien conformément au plan de gestion joint ainsi que le suivi écologique.

Les espaces de compensation ex situ (parcelles AM 27p, AM 28p, AM 77p, Am 80p, AM 83p, AM 31p soit 4,21 ha au profit de la Fauvette pitchou) situées sur la commune de Martignas-sur-Jalles ont fait l'objet de promesses de vente et/ou d'acquisition par le pétitionnaire. Pour rappel ces éléments sont disponibles en annexe n°7 de la DDEP (pages 348 à 358).

Les espaces de compensation ex situ (parcelle A 824 soit 4 ha au profit de la Fauvette pitchou et 13 ha au profit de l'avifaune forestière commune) situées sur la commune de Saint-Jean-d'Illac sont propriété du pétitionnaire Progefim qui en garde la propriété. Pour rappel, ces éléments sont disponibles en annexe n°6 de la DDEP (pages 346 à 347).

Par conséquent, la mise en place d'un bail emphytéotique ou la signature d'une obligation réel environnementale n'est pas nécessaire. Toutefois, le pétitionnaire s'engagera à passer un contrat de gestion avec un opérateur de compensation ou structure compétente.

5. **Préciser l'itinéraire sylvicole des parcelles de semis de Pin maritime afin de diversifier au sein même de la parcelle les essences de manière plus significative et engager la parcelle dans une trajectoire de sylviculture à couvert continue**

La parcelle A 824 (en partie – 13 ha) de semis de Pin Maritime présentes déjà de nombreux sujets des feuillus (Chênes pédonculés et Chênes tauzin) sur toute la lisière nord et sur la moitié de la lisière ouest. D'autres feuillus sont également présents au sein de la parcelle comme il est possible de le constater sur les photos jointes.

Photo 1 : Prises de vues en drone (source Progefim - février 2025)

Il a donc été convenu avec PLANFOR (gestionnaire forestier actuel) de procéder, dès l'ensemble des autorisations définitives obtenues aux améliorations suivantes :

- La mise en place d'îlots de feuillus au sein du boisement
- Le remplacement de la rangée de Pin maritime périmétrale lors de la première éclaircie (prévue dans 6 à 8 ans) par une lisière de feuillus à raison d'un plant tous les 4 mètres avec une alternance de Bouleaux verruqueux et de Chênes Tauzins. Celle-ci sera préservée de toute exploitation forestière.
- L'entretien des inter-rangs devra se faire uniquement par un gyrobroyage haut tardif à 30 cm. Les travaux de retournement des sols et/ou l'usage du rouleau landais actuels seront proscrits.

L'itinéraire technique sylvicole prévu sur l'entité boisée en Pin maritime est le suivant :

- Première éclaircie sur des pins de 8 à 10 ans (âge actuel des Pins – 2 ans)
- Deuxième éclaircie 3 à 4 ans plus tard
- Troisième éclaircie à nouveau 3 à 4 ans plus tard.
- Un plan simple de gestion sera établi en précisant l'objectif de cette parcelle au profit de l'avifaune forestière commune. L'arrêté CNPN y sera joint.

6. Ne pas annuler (même partiellement) les effets de la compensation écologique par la compensation au titre du code forestier

Le pétitionnaire s'acquittera de ces obligations vis-à-vis du code forestier en payant la taxe au Fonds Stratégique de la Forêt et du Bois dont le montant sera défini par la DDTM Forêt.