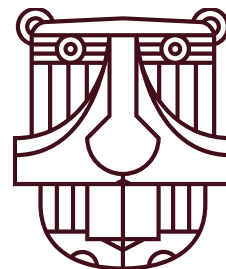


CERAG

Bureau d'étude en Géologie, Hydrogéologie et Environnement

Siège social : 11 allée Jacques Latrille 33650 MARTILLAC

☎ 05 56 64 83 00 - ✉ contact@cerag.fr - 🌐 www.cerag.fr



DOSSIER D'AUTORISATION AU TITRE DE LA LOI SUR L'EAU

RESUME NON TECHNIQUE

Projet d'aménagement d'un parc d'activités économiques

Commune de Blanquefort

Rue Antoine de Saint-Exupéry



Maître d'ouvrage :

axtom

8, rue Henri Rochefort – 75 017 PARIS

1. PRESENTATION DU PROJET

1.1 Situation géographique

Le projet d'aménagement se situe dans le département de la Gironde, au Nord de la métropole de Bordeaux, sur le territoire de la commune de Blanquefort.

Le projet d'aménagement se situe au niveau de la rue Antoine de Saint-Exupéry et à 700 m de la route D210, à l'Est du centre-ville.

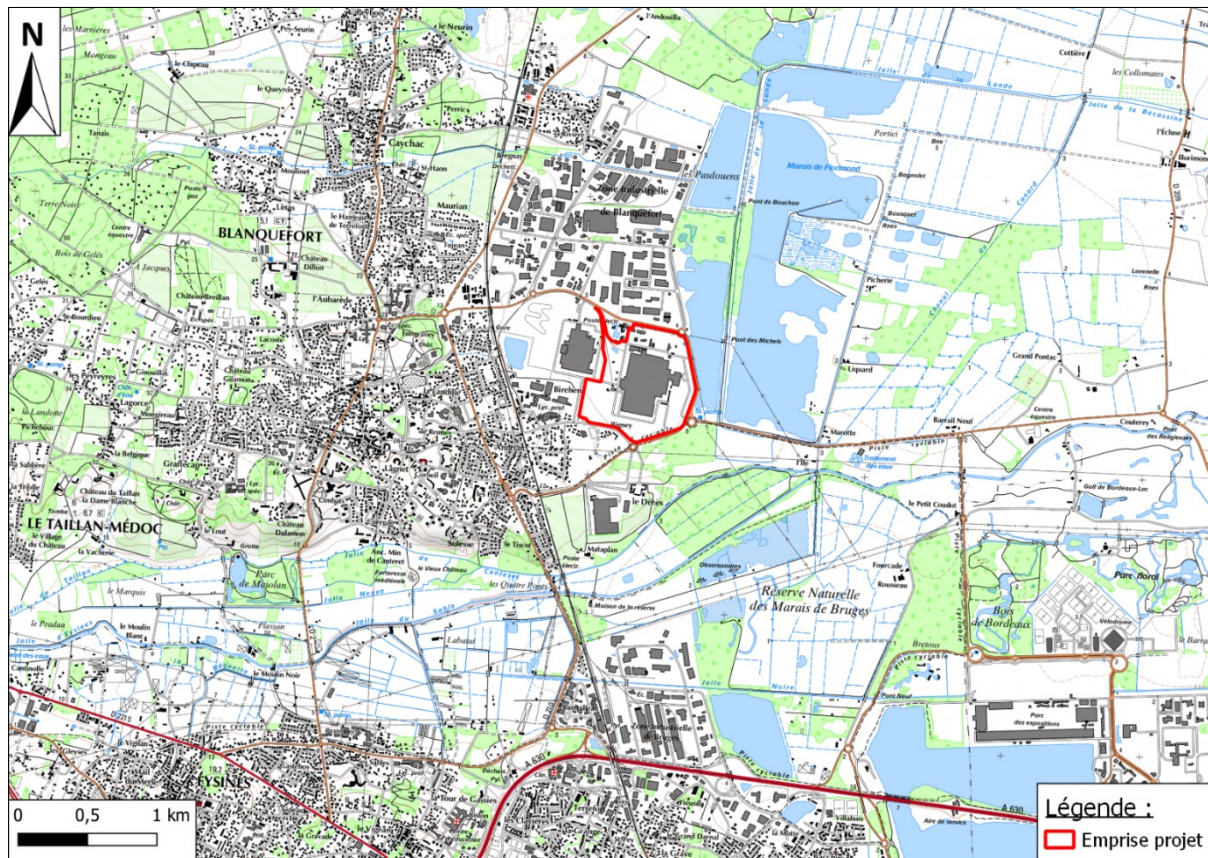


Figure 1 : Localisation du projet sur fond de carte IGN

(Source: SCAN 25 IGN ; Réalisation : CERAG)

Le projet s'insère en continuité d'une urbanisation existante. Il est implanté dans la zone d'activités Ecoparc de la commune de Blanquefort, zone industrielle dédiée aux activités éco-économiques et éco-technologiques (filières de la croissance verte).

Le terrain d'implantation du projet est marqué par le passage de l'usine FORD qui fait l'objet d'une cessation d'activité, puis d'une démolition et d'une dépollution. Aujourd'hui le terrain demeure une zone remaniée, relativement plate dans son ensemble. Il est laissé enherbé dans sa partie Sud-Ouest tandis que la terre est retournée sur le reste de sa superficie. Le site comporte quelques arbres existants en partie Sud.

L'emprise du projet correspond aux parcelles cadastrées n°44, 50, 55, 57, 60, 66 et 71 section CA du plan cadastral communal. Elle s'étend sur une superficie d'environ 502 772 ha.

2.1 Principales caractéristiques du projet

Le projet d'aménagement porté par le Groupe AX TOM se développe sur un terrain d'une superficie de 502 772 m² dans la commune de Blanquefort (33).

Le projet consiste en la création d'un parc d'activités composé de 14 lots privés destinés à un usage industriel, qui accueillera différents types de programmes dans une volonté de favoriser le développement qualitatif de l'offre économique sur le territoire bordelais, et en cohérence avec les besoins du marché actuel et local.

Le lot commun comprend l'ensemble des voiries assurant la desserte des lots privatifs (aménagements viaires et aires de retournement, cycles et piétons) depuis l'espace public, les espaces verts participant à l'ambiance paysagère globale du parc et les ouvrages de gestion des eaux pluviales (relatifs au lot commun uniquement), et comportant les équipements collectifs nécessaires au fonctionnement du parc. Il sera rétrocédé à Bordeaux Métropole, à l'exception des trois zones vertes sanctuarisées au Nord-Est, au Nord-Ouest et à l'Ouest.

Le pétitionnaire AX TOM, la commune de Blanquefort et la communauté urbaine de Bordeaux Métropole prévoient sur l'ensemble du parc d'activités, la création de 270 000 m² de surface de plancher environ, étant observé qu'un effort de densification sera fait compte tenu de la raréfaction du foncier. Il est également à noter que l'ensemble des règles applicables aux lots privatifs (PLU, ICPE, règles environnementales, etc.) seront respectées à l'échelle de chaque lot.

Les surfaces du projet de parc d'activités sont déclinées comme suit :

- 420 140 m² de lots privatifs (*en bleu*) ;
- 31 470 m² pour le lot commun rétrocédé (*en jaune*) : 12 816 m² de voiries, 1 253 m² d'accès aux lots privatifs, 7 852 m² de voie verte dédiée aux piétons et cyclistes, 3 927 m² de noues pour la gestion des eaux pluviales du lot commun et 5 622 m² d'espaces verts ;
- 51 162 m² pour le lot commun non rétrocédé (*en vert*) correspondant aux espaces verts dédiés à la compensation in situ.

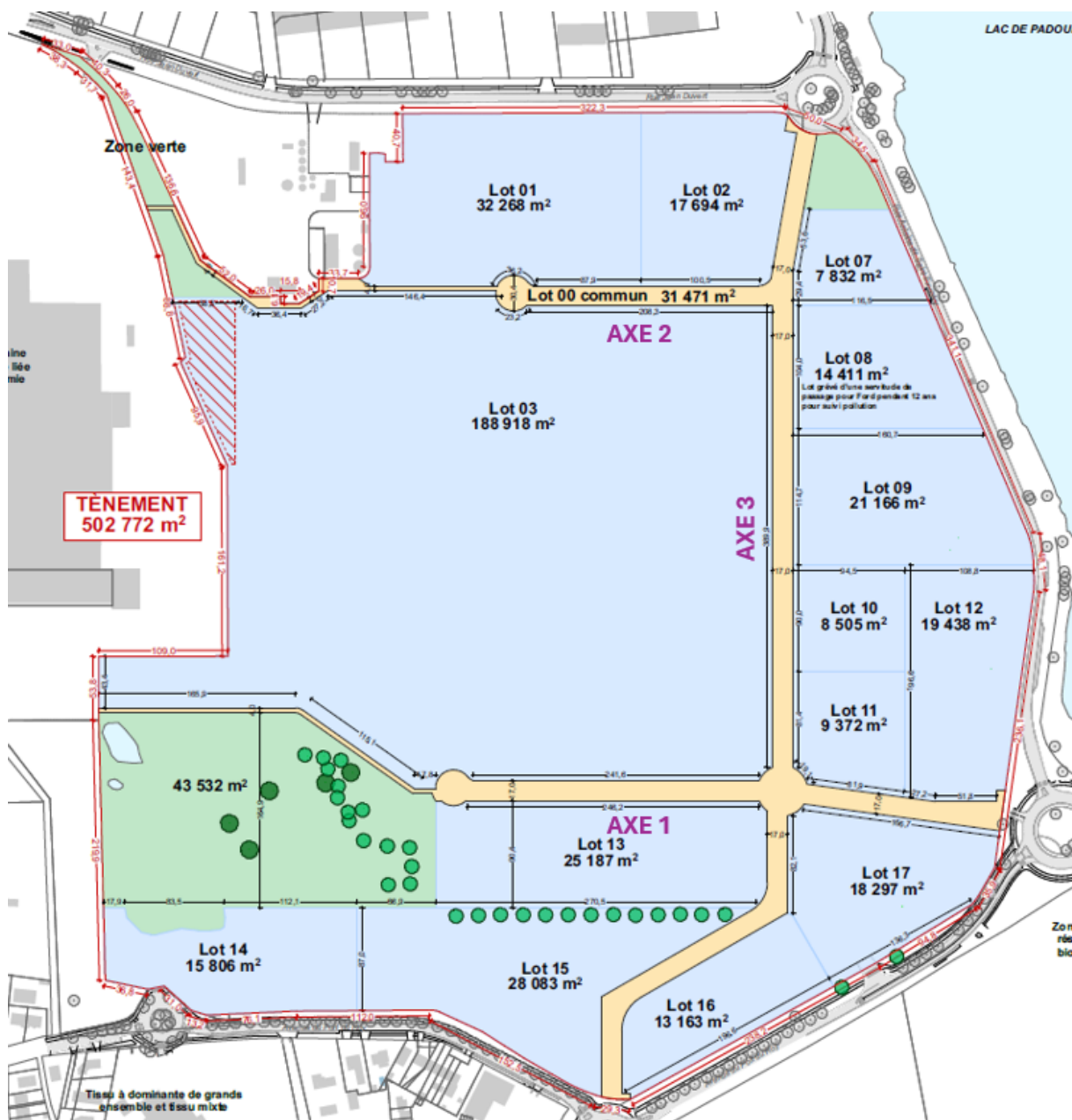


Figure 2 : Plan de composition
(Source : Dossier du Permis d'Aménager – AXTOM)

Le site sera accessible par trois points d'entrée / sortie, se raccordant aux ronds-points publics existants au Nord-Est par la rue Jean Duvert, à l'Est par la rue Antoine de Saint-Exupéry et au Sud par l'avenue du Port du Roy.

La voirie du lot commun desservira ensuite tous les lots privés (par un ou plusieurs accès suivant la taille du lot). La mise en œuvre d'un rond-point intérieur à l'opération permettant d'assurer la transition entre l'axe principal (axe 3) et axes secondaires (axes 1 et 2) afin faciliter les flux de véhicules lourds à l'intérieur du parc d'activités. Les axes secondaires seront dotés de voies de retournement aux extrémités destinées aux poids lourds et véhicules de services.

Seul le lot n°14 est indépendant du lot commun et est accessible depuis le dernier rond-point public dans l'angle Sud-Ouest du site, via l'avenue du Port du Roy.

Deux accès piétons sont également prévus au Nord-Est et au Sud-Ouest du parc afin de se connecter à un futur réseau viaire doux en direction de la gare.

Les choix retenus pour l'aménagement du parc d'activités ont l'ambition de permettre la constitution d'un front végétal fort et pérenne :

- Les lots privés comprendront une bande végétalisée de 10,00 m de largeur, inconstructible, implantée en bordure des voies communes.
- En bordures Nord, Est et Sud du parc et à la jonction avec les espaces publics, les lots privés présenteront une bande végétalisée de 20,00 m de largeur, elle aussi inconstructible.
- Un recul de 3,00 m sera également respecté en façade Sud-Ouest.

En association avec la politique de reboisement de Bordeaux Métropole, l'opération bénéficiera au total de 2 365 unités d'arbres plantés avec 37 arbres existants conservés, accompagnés d'une couverture arbustive de 3 961 arbrisseaux. Ainsi, l'ensemble des espaces pleine terre représenteront in fine environ 40 % du parc d'activités.

ARBRES EXISTANTS:

-  Arbres existants conservés et protégés:
Essences de hauts jets matures: Support favorable à la nidification du Milan noir
-  Arbres existants supprimés:
Essences de hauts jets matures: Support favorable à la nidification du Milan noir

ARBRES LOT COMMUN ET LOTS PRIVES :

-  Arbre tige grand : Essence de hauts jet : > 15 m
-  Arbre tige moyen: Essence de moyen jet: entre 8 et 15 m
-  Arbre tige petit ou cépée: Essence de petit jet: entre 4 et 8 m
-  Pin parasol: Essence de Ht jet: > 15 m
-  Arbre tige résineux: Essence de haut jet: > 15 m
-  Habitat d'intérêt communautaire
Zone herbacée pour passage espèces migratoires
-  Zone de compensation: directive flore
Espace dédié à la compensation du Lotier velu
-  Zone verte existante: directive habitat
Espace conservée et sanctuarisée, gérée en périphérie

-  Espaces engazonnés ou espace d'agrément
-  Massifs arbustifs bas
-  Mélange de végétation de type prairie fleurie en sous bois
-  Massifs arbustifs moyens
-  Mélange de végétation de type prairie sèche
-  Mélange de végétation de type clairière
-  Haie libre arbustive
-  Massifs arbustifs bas
-  Massifs arbustifs hauts
-  Massifs arbustifs sous strate haie bocagère
-  Station existante: directive flore
Flore protégée Linatre de Pellissier
-  Zone humide existante: loi sur l'eau
Flore indicatrice de la présence d'une zone humide
-  Zone verte existante: directive habitat
Espace conservée et sanctuarisée, gérée en périphérie



Figure 3 : Plan paysager avec hypothèses d'implantation des bâtiments
(Source : Dossier du Permis d'Aménager – AXTOM)

2. REFERENCES DONT LE PROJET RELEVE

Au titre de la Loi sur l'Eau, le projet relève des rubriques suivantes :

Rubriques	Intitulé	Projet
1.1.1.0	Sondage, forage, y compris les essais de pompage, création de puits ou d'ouvrage souterrain, non destiné à un usage domestique, exécuté en vue de la recherche ou de la surveillance d'eaux souterraines ou en vue d'effectuer un prélèvement temporaire ou permanent dans les eaux souterraines, y compris dans les nappes d'accompagnement de cours d'eau (D)	Rabattement temporaire de la nappe en phase travaux Déclaration
1.1.2.0	Prélèvements permanents ou temporaires issus d'un forage, puits ou ouvrage souterrain dans un système aquifère, à l'exclusion de nappes d'accompagnement de cours d'eau, par pompage, drainage, dérivation ou tout autre procédé, le volume total prélevé étant : 1° Supérieur ou égal à 200 000 m³/an (A) ; 2° Supérieur à 10 000 m³/an mais inférieur à 200 000 m³/an (D).	Volume maximal d'eau pompée lors du rabattement temporaire en hautes eaux par an : 245 000 m³ en 2026 135 000 m³ en 2027 Autorisation
2.1.5.0	Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant : 1° Supérieure ou égale à 20 ha (A) ; 2° Supérieure à 1 ha mais inférieure à 20 ha (D).	Rejets d'eaux pluviales dans le milieu naturel pour un projet d'une surface de 50,2 hectares Autorisation

Dans le cadre du projet, les eaux de ruissellement des parties communes seront collectées et stockées dans des noues paysagères implantées le long des voiries communes, puis entièrement infiltrées in situ.

Les eaux de ruissellement issues des zones imperméabilisées des lots privés seront traitées à la parcelle par leur propre moyen (solutions compensatoires) garantissant une infiltration sur site.

3. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

Thématiques	Remarques
Climatologie	Climat océanique aquitain (précipitations moyennes, températures modérées)
Géologie	Les sondages géotechniques in situ ont mis en évidence la présence de matériaux de recouvrement de type sablo-graveleux.
Nappes	Le suivi piézométrique réalisé sur une période de 12 mois jusqu'en avril 2023 a mis en évidence des niveaux d'eau variant entre + 0,99 et + 3,17 m NGF (soit entre 2,25 et 4,42 m/TN*).
Perméabilité	Les matériaux de recouvrement du site sont dotés de perméabilités très variables , allant d'un coefficient K <10-6 m/s à 2,8.10-4 m/s. Cette hétérogénéité s'explique par la présence de matériaux de nature variable : sables, argiles, graviers et d'horizons d'accumulation plus ou moins indurés (alios).
Système hydrographique	Selon le Système d'Information sur l'Eau Adour-Garonne (SIEAG), le projet s'implante au sein du bassin versant « La Jalle de Blanquefort du confluent du Bibey au confluent de la Garonne ». Le cours d'eau « La Jalle », référencé O97-0400, s'écoule à environ 430 m au Sud en direction de La Garonne. Le plan d'eau des Padouens, référencé O97-4113, se situe à environ 30 m à l'Est.
Bassin versant intercepté	Le bassin versant intercepté par l'opération correspond à l'emprise du permis d'aménager et de la bande végétalisée en bordure Sud-Ouest jusqu'à la piste gravillonnée. Il s'étend sur une superficie de 510 245 m ²
Périmètre de protection des captages destinés à l'alimentation en eau potable	Le terrain d'implantation du projet ne se situe pas à l'intérieur d'un zonage d'un périmètre de protection.
Zone de Répartition des Eaux	Le projet est susceptible d'intercepter la zone de répartition des eaux, dont la cote de référence est de +30 mNGF. Cependant, aucune formation calcaire pouvant correspondre à l'aquifère de l'Oligocène n'a été relevée jusqu'à une profondeur de 18,2 m/TN. Au regard des caractéristiques du projet, il n'aura aucun impact sur la ZRE
Zones d'inventaires et réseau Natura 2000	Le projet se situe en dehors des zones d'inventaires et de protection. Le site Natura 2000 le plus proche est localisé à 350 m ; il s'agit du site « Marais de Bruges, Blanquefort et Parempuyre » référencé FR7200687. Les sites ZNIEFF les plus proches sont localisés à 30 m ; il s'agit des sites « Marais du Médoc de Blanquefort à Macau » et « Réseau hydrographique de la Jalle, du camp de Souge à la Garonne, et marais de Bruges », référencés 720002382 et 720030039.
Zones humides	Le site du projet présente 0,1 ha de zones humides selon le critère végétation.

* TN : Terrain Naturel au jour des investigations

4. INCIDENCES DU PROJET ET SEQUENCE EVITER, REDUIRE ET COMPENSER

Thématique	Effets du projet	Rubrique IOTA concernée	Mesures associées (se référer à l'étude d'impact)		
			Mesures d'évitement	Mesures de réduction	Mesures de compensation
Eaux souterraines et superficielles	Rabattement de nappe temporaire	1.1.1.0 1.1.2.0		Mesure T-R-11 : Réalisation des travaux de terrassement en dehors de la période de hautes eaux Mesure T-R-12 : Gestion qualitative et quantitative des eaux d'exhaure	
	Impact qualitatif (risques de pollution)	2.1.5.0		Mesure T-R-2 : Sensibilisation environnementale du personnel Mesure T-R-3 : Dispositifs préventifs de lutte contre les risques de pollutions accidentelles et gestion des déchets	Mesure C-2 : Gestion et traitement des eaux pluviales Mesure C-3 : Gestion et traitement des eaux usées
	Impact quantitatif (imperméabilisation du sol : 31 ha)	2.1.5.0		Mesure E-1 : Choix du site pour l'accueil d'un projet de parc d'activités Mesure Ex-R-2 : Plantation d'une palette végétale locale	Mesure C-2: Gestion et traitement des eaux pluviales
Zone humide	249 m ² de zone humide impactée			Mesure E-1 : Choix du site pour l'accueil d'un projet de parc d'activités Mesure E-2 : Positionnement du projet sur un secteur de moindre enjeu Mesure T-R-1 : Adaptation du planning de chantier en faveur de la biodiversité Mesure T-R-2 : Sensibilisation environnementale du personnel	

				Mesure T-R-3 : Dispositifs préventifs de lutte contre les risques de pollutions accidentelles et gestion des déchets Mesure T-R- 5 : Evitement partiel des sensibilités écologiques Mesure Ex-R-2 : Plantation d'une palette végétale locale Mesure Ex-R-4 : Pré-plan de gestion écologique des espaces verts du site projet	
Zone de répartition des eaux	Aucun impact				
Air et climat	Pollution de l'air			Mesure T-R-10 : Limitation des impacts sur la qualité de l'air	
Santé	Exposition au bruit et à la pollution de l'air			Mesure T-R-3 : Dispositifs préventifs de lutte contre les risques de pollutions accidentelles et gestion des déchets Mesure T-R-9 : Limitation des impacts liés au bruit et aux vibrations	
	Incidences vis-à-vis du trafic			Mesure T-R-10 : Limitation des impacts sur la qualité de l'air	
	Incidences vis-à-vis des déchets			Mesure T-R-12 : Définition d'un plan de circulation Mesure T-R-14 : Lutte contre la prolifération du moustique tigre	
Pêche et ostréiculture	Aucun impact				

Production d'énergie	Aucun impact				
Tourisme, loisirs et activités nautiques	Aucun impact				
Natura 2000	Perturbations des connexions écologiques			Mesure Ex-R-2 : Plantation d'une palette végétale locale Mesure T-R-6 : Balisage des secteurs sensibles et barrière à petite faune en phase chantier	