

Description du projet



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

Rue Antoine de Saint-Exupéry

Commune de Blanquefort (33)

TABLE DES MATIERES

I. Description du projet	3
I.1 Situation géographique	3
I.1.A Situation dans la ville.....	3
I.1.B Situation cadastrale.....	4
I.2 Description des caractéristiques physiques de l'ensemble du projet.....	5
I.2.A Présentation du projet	5
I.2.B Organisation viaire interne.....	5
I.2.C Implantation des constructions.....	8
I.2.D Intégration paysagère.....	9
I.3 Description de la phase opérationnelle du projet.....	15
I.4 Estimation des types et des quantités de résidus et d'émissions attendus.....	19
I.4.A Pollution de l'eau.....	19
I.4.B Pollution de l'air	20
I.4.C Pollution du sol et du sous-sol.....	21
I.4.D Bruit et vibration	21
I.4.E Lumière, chaleur et radiation	21
I.4.F Déchets.....	21

TABLE DES ILLUSTRATIONS

Figure 1 : Localisation du projet par rapport à Bordeaux.....	3
Figure 2 : Localisation du projet sur le territoire communal.....	3
Figure 3 : Contexte urbain	4
Figure 4 : Localisation du projet sur plan cadastral.....	4
Figure 5 : Plan de composition	5
Figure 6 : Plan de circulation du parc d'activités.....	6
Figure 7 : Coupe type voirie interne (axe 3)	7
Figure 8 : Plan des hypothèses d'implantation des bâtiments.....	8
Figure 9 : Hypothèses d'insertion architecturale des bâtiments.....	9
Figure 10 : Plan paysager du lot commun	9
Figure 11 : Alignement d'arbres bordant les voiries internes	10
Figure 12 : Adaptation des séquences de noues en fonction des voiries et accès aux lots	10
Figure 13 : Schéma directeur des interfaces paysagères du parc d'activités.....	11
Figure 14 : Synthèse de la répartition foncière des espaces verts du parc d'activités.....	11
Figure 15 : Palette végétale de la strate arborée	12
Figure 16 : Palette végétale de la strate arbustive	13
Figure 17 : Palette végétale de la strate basse non ligneuse	14
Figure 18 : Calendrier prévisionnel des travaux	15
Figure 19 : Plan du phasage des travaux	16
Figure 20 : Plan d'installation du chantier	16
Figure 21 : Principes et modalités de réutilisation des terres	17
Figure 22 : Profil type de voirie.....	18
Figure 23 : Dimensionnement des structures de chaussées	18
Figure 24 : Zoom du profil type de voirie sur la bordure en contact avec la noue	18
Figure 25 : Les sources de polluants dans le ruissellement urbain (Grand Lyon)	19
Figure 26 : Part de la pollution fixée sur les particules en % de la pollution totale particulaire et solide	19
Figure 27 : Concentrations et flux annuels des eaux pluviales de réseaux séparatifs	20
Figure 28 : Quantification de la pollution contenue dans les eaux pluviales des surfaces roulantes.....	20

I. DESCRIPTION DU PROJET

I.1 SITUATION GEOGRAPHIQUE

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.

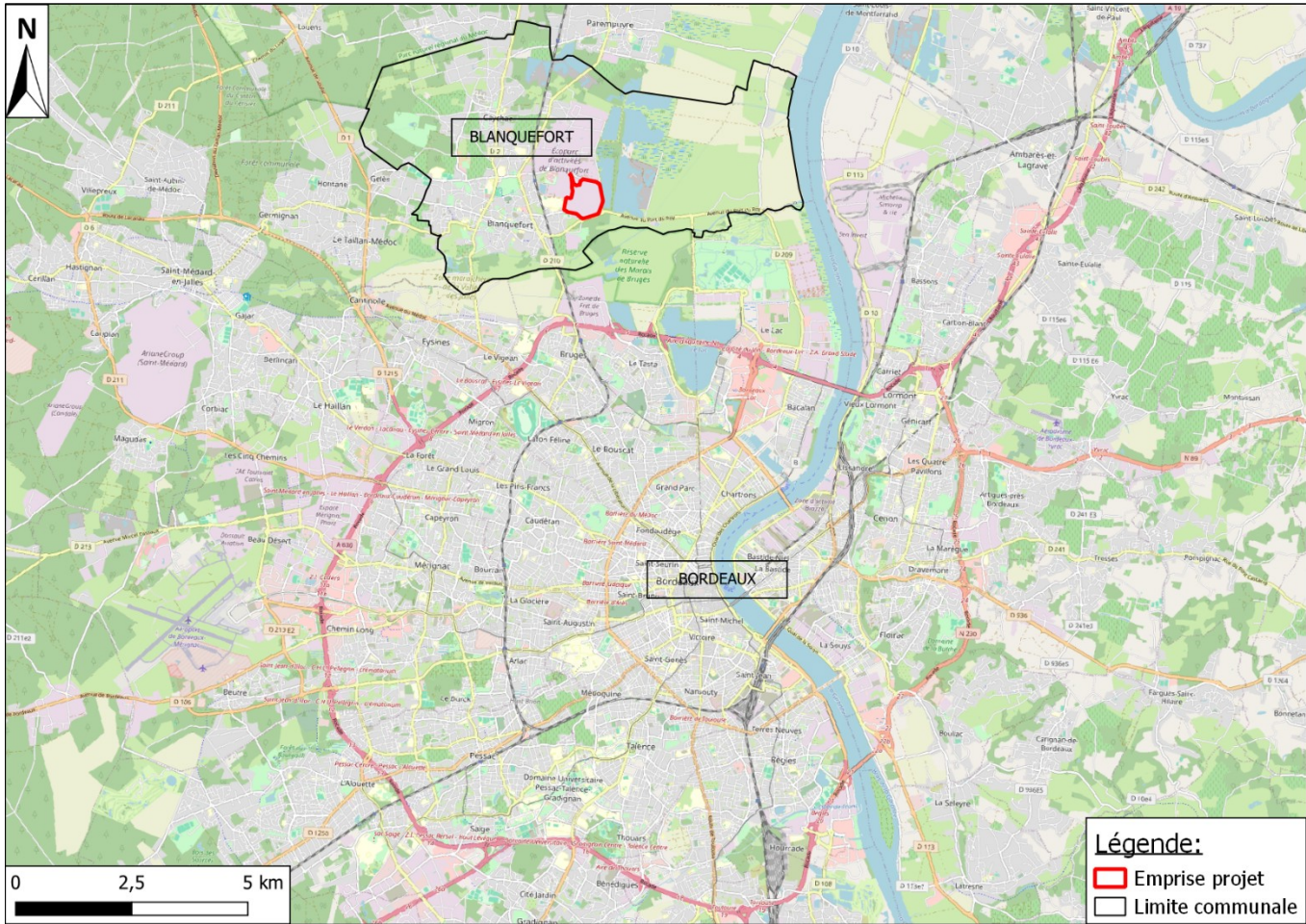


Figure 1 : Localisation du projet par rapport à Bordeaux
(Source : OpenStreetMap ; Réalisation : CERAG)

I.1.A SITUATION DANS LA VILLE

Le projet d’aménagement est localisé à l’Est du centre-ville de Blanquefort, au niveau de la rue Antoine de Saint-Exupéry et à 700 m de la route D210.

Le projet s’insère en continuité d’une urbanisation existante, au niveau de 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).

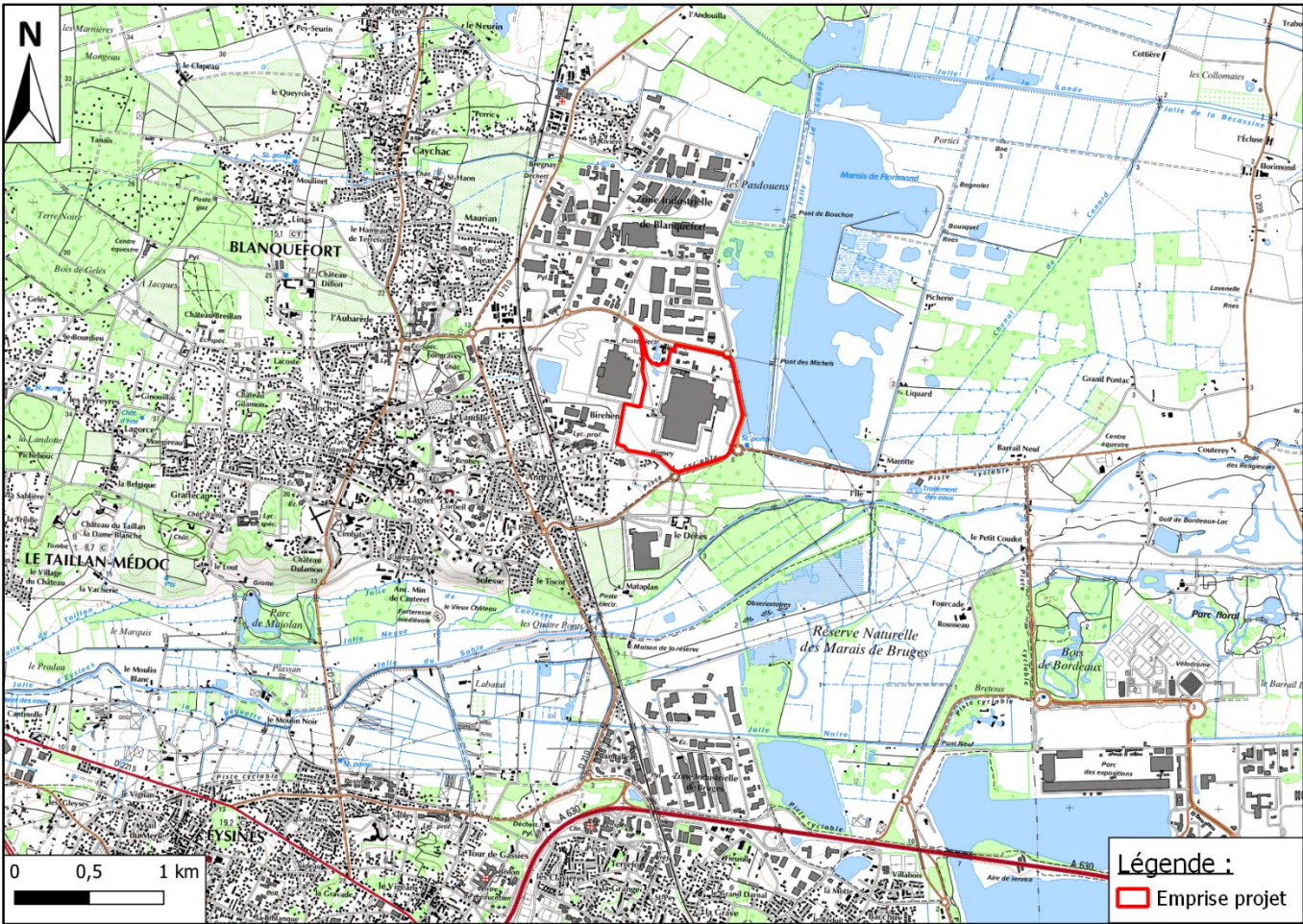


Figure 2 : Localisation du projet sur le territoire communal
(Source : IGN SCAN 25 ; Réalisation : CERAG)

L’emprise du projet confronte :

- A l’Ouest, la nouvelle usine Hydrogène de France portée par Bordeaux Métropole et inaugurée en mai 2024 ;
- Au Sud-Ouest, le Lycée des Métiers Léonard de Vinci, puis des zones résidentielles ;
- Au Sud, l’Avenue du Port du Roy, puis la réserve des marais de Bruges ;
- A l’Est, la Rue Antoine de Saint-Exupéry, puis le Lac des Padouens ;
- Au Nord, la Rue Jean Duvert, puis la zone industrielle Ecoparc.

Le terrain 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



Figure 3 : Contexte urbain
(Source : Google Satellite ; Réalisation : CERAG)

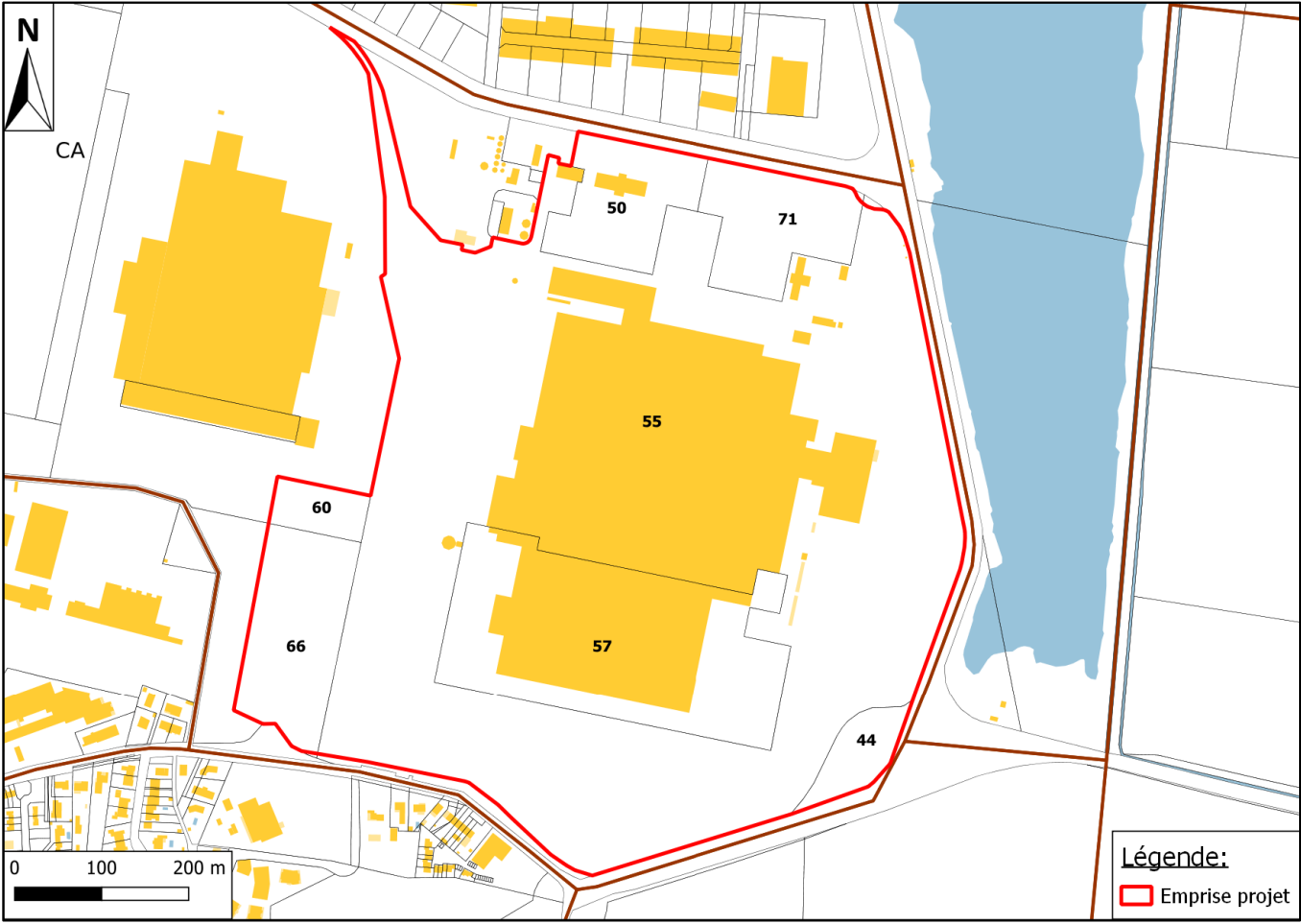


Figure 4 : Localisation du projet sur plan cadastral
(Source : cadastre.gouv.fr ; Réalisation : CERAG)

I.1.B SITUATION CADASTRALE

L’emprise du projet s’étend sur une superficie d’environ 50,2 ha, et correspond aux parcelles suivantes :

Commune	Section	Parcelles
Blanquefort	CA	44, 50, 55, 57, 60, 66 et 71
TOTAL Emprise cadastrale		502 615 m²

La surface réelle de l’emprise projet, après bornage du géomètre, est de 502 772 m².

I.2 DESCRIPTION DES CARACTERISTIQUES PHYSIQUES DE L'ENSEMBLE DU PROJET

I.2.A PRESENTATION DU PROJET

Le projet d'aménagement porté par le Groupe AXDOM 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 AXDOM, 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.

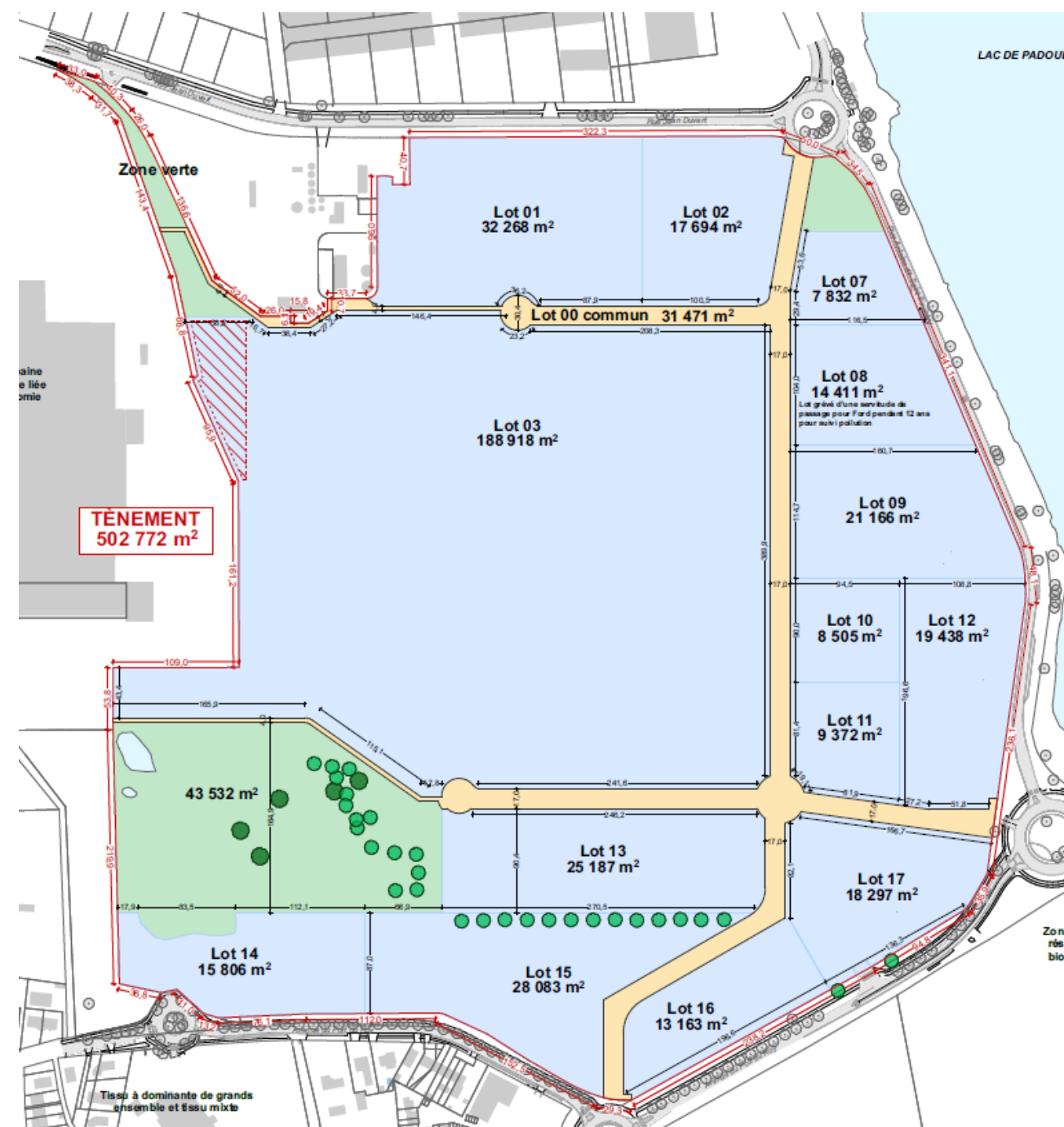


Figure 5 : Plan de composition
(Source : Dossier du Permis d'Aménager – AXDOM)

I.2.B ORGANISATION VIAIRE INTERNE

La composition du projet et le découpage des lots ont été étudiés pour permettre une bonne accessibilité, une bonne visibilité et une compréhension claire du site, tout en proposant une fluidité de circulation. Ainsi la voie principale sur un axe Nord-Sud est complétée par deux voies secondaires formant des aires de retournement en fin de parcours sur un axe Est-Ouest répartis en partie Ouest du parc, et assurant une circulation périphérique et une desserte efficace des lots.

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.



Figure 6 : Plan de circulation du parc d'activités
(Source : Dossier du Permis d'Aménager – AXTOM)

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.

Le lot n°03 dispose d'une piste pompier privée, fermée et non imperméabilisée qui assure le bouclage des futurs bâtiments.

Tous les accès d'entrée / sortie entre le parc d'activités et l'espace public seront viabilisés et comporteront tous les réseaux nécessaires. Le régime de priorité pour les voies se raccordant aux giratoires publics sera instauré. Des marquages « Cédez le passage » seront apposés au sol et des panneaux « Cédez le passage » (AB3+M9c) seront posés en complément.

Le lot commun est imaginé de manière à créer une « rue paysagère ». Non surdimensionnée, l'aménagement comporte une voie automobile à double sens de 6,50 m de largeur et une voie sécurisée de 3,50 m de largeur dédiée aux piétons et aux cycles ; les deux voies étant séparées l'une de l'autre par une bande d'espaces verts plantés. Les voies sont différenciées de façon à apaiser la circulation au cœur du parc tout en facilitant les connexions aux tissus urbains et aux grands axes de circulations existants (routiers, cyclables, piétons).

Les voiries sont traitées en enrobé pouvant accueillir une circulation « poids-lourds ». Elles sont terminées par des bordures béton arasées au niveau de la voirie afin de permettre l'écoulement naturel des eaux pluviales ruisselant sur les voies vers les noues de gestion des eaux pluviales situées en périphérie de ces mêmes voies. Les pistes piétonnes et cyclables, appelées ici « voies vertes », sont lisibles et sécurisées pour inciter l'utilisation des mobilités douces par les différents usagers du site. Ces voies vertes se présentent comme des lieux de partage entre les piétons et les cycles.

Chaque lot aura à sa charge d'aménager sa propre aire de présentation des déchets. Le ramassage des déchets se fera via la voie interne du parc. Plusieurs aires de retournement en fin de voie commune permettront aux véhicules de collecte des déchets d'opérer un demi-tour.

Les aires de stationnements seront réalisées dans chacun des lots privés et respecteront les exigences du PLU à l'échelle de chaque lot. Le lotisseur s'engage à vérifier le respect des règles d'urbanisme quant au nombre de stationnement nécessaire au bon fonctionnement du site.

Enfin, les raccordements des lots privés aux différents réseaux se feront en limite de propriété au niveau des accès

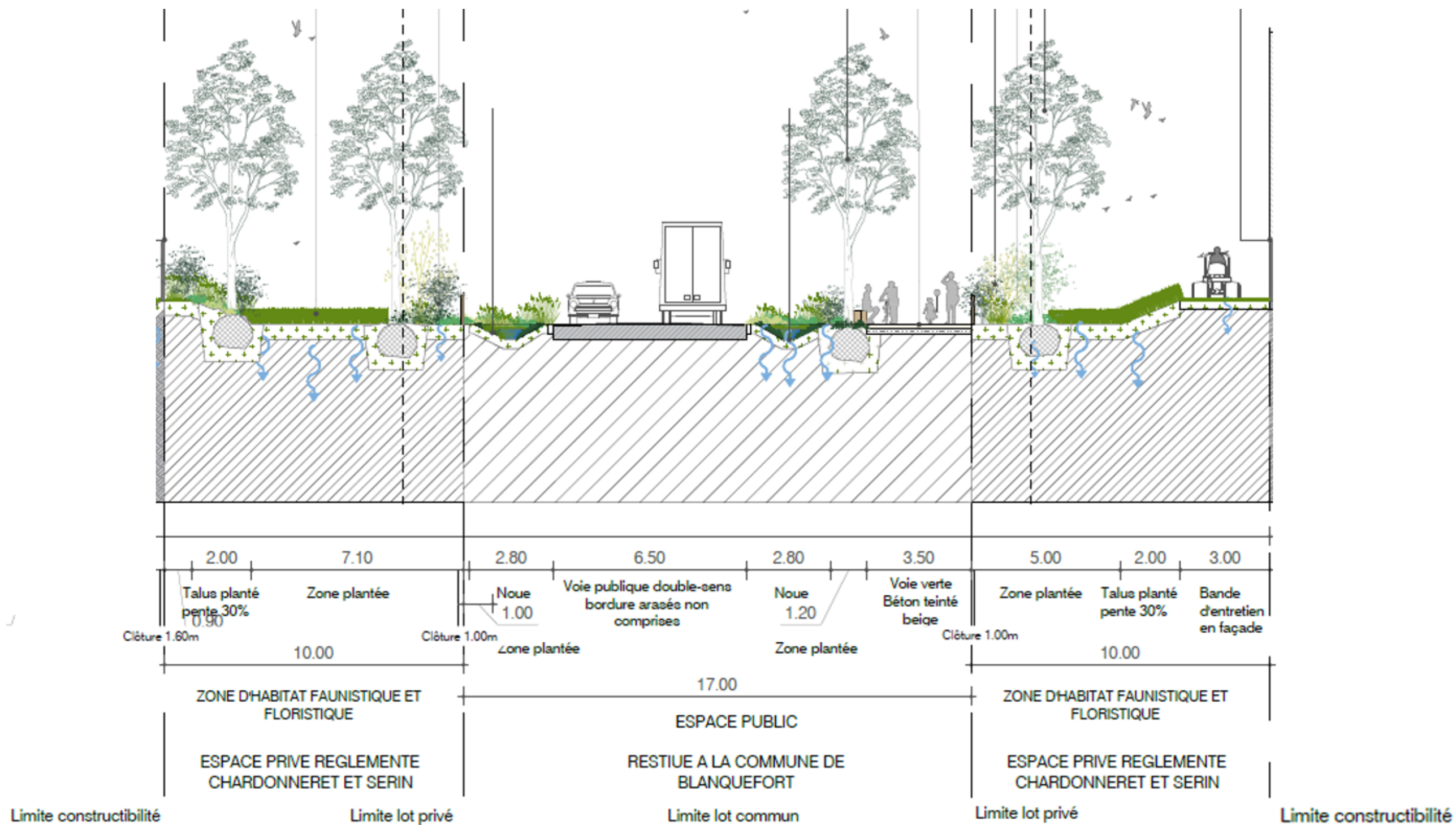


Figure 7 : Coupe type voirie interne (axe 3)
(Source : Dossier du Permis d'Aménager – AXTOM)

I.2.C IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les choix retenus pour l'aménagement du parc d'activités ont l'ambition de permettre la constitution d'un front végétal fort et pérenne, qui participera du confort esthétique et paysager des usagers internes et externes au site. Les lots privés comprendront une bande végétalisée de 10,00 m de largeur, inconstructible, implantée en bordure des voies communes. Cette bande jouera un rôle dans la perception générale du parc, depuis les espaces publics piétons et véhicules (cette bande de 10,00 m sera coupée uniquement par les accès menant aux lots privés).

En bordures Nord, Est et Sud du parc et à la jonction avec les espaces publics, les lots privatifs 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.

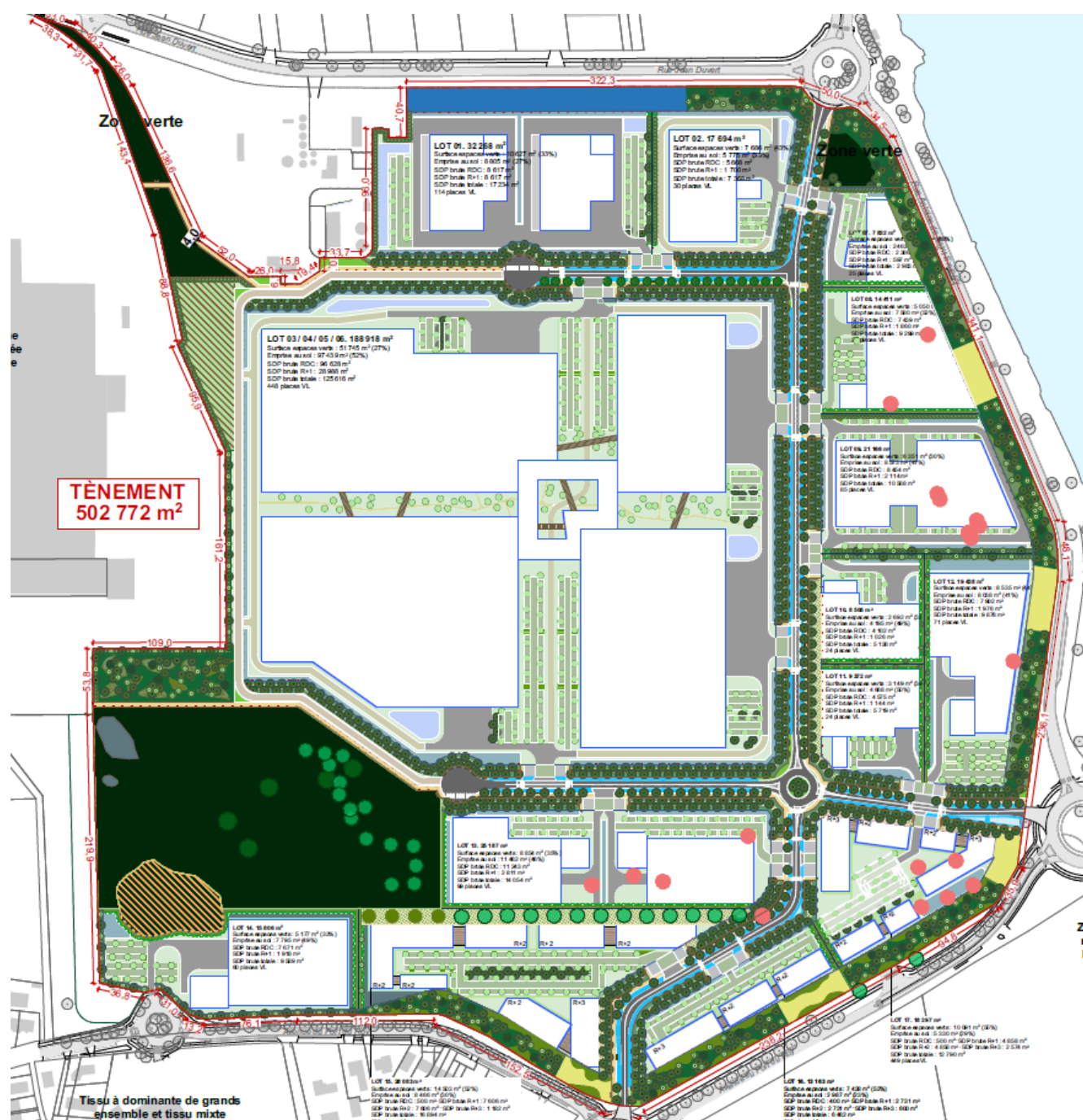


Figure 8 : Plan des hypothèses d'implantation des bâtiments

(Source : Dossier du Permis d'Aménager – AXTOM)

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 cèpée: Essence de petit jet: entre 4 et 8 m
- Pin parasol: Essence de Ht jet : >15 m
- Arbre tige résineux: Essence de haut jet : >15m
- 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 Linare de Pélissier
- 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

Le lot commun ne sera pas clôturé au niveau des accès depuis le domaine public. Une séparation physique sera imposée entre le lot commun et les lots privatifs sous la forme de clôtures légères type ganivelles. Ces clôtures permettront de marquer les limites parcellaires des espaces privatifs, tout en permettant que les bandes végétales de ces mêmes lots privés participent à l'ambiance paysagère du lot commun. Des clôtures de type panneaux en mailles rigides (hauteur maximale de 2,00 m) seront autorisées en recul derrière les bandes végétales de 20,00 m et de 10,00 m de largeur des lots privés afin de sécuriser les activités industrielles. Les clôtures privées et leur mise en œuvre sont détaillées dans le Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines et Paysagères, fourni aux futurs acquéreurs des lots privés.

Sur le site, les différentes constructions seront traitées en harmonie afin de créer un ensemble cohérent sur l'emprise du parc d'activités. Elles devront respecter les règles d'urbanisme en application, ainsi que le Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines et Paysagères, fourni aux futurs acquéreurs des lots privés. Elles seront de volumétrie simple et leur hauteur respectera les exigences du PLU en vigueur. Tout projet de construction sera étudié afin de s'intégrer au mieux dans le parc et dans l'environnement de celui-ci.

Le traitement architectural soigné des bâtiments participe à la construction d'un paysage commun qualitatif, attractif et valorisant. La conception architecturale apparaît comme un des points essentiels du projet au regard des enjeux en termes d'image pour l'entreprise et plus largement pour la zone d'activités et le paysage dans lequel le bâtiment s'inscrit. Au-delà des intérêts techniques, fonctionnels et financiers, la simplicité des volumes bâtis et leurs formes, valorisés par un accompagnement paysager soigné, contribuent à la qualité globale du parc d'activités.



Figure 9 : Hypothèses d’insertion architecturale des bâtiments
(Source : Dossier du Permis d’Aménager – AXTOM)

I.2.D INTEGRATION PAYSAGERE

I.2.D.1 GRANDS PRINCIPES PAYSAGERS

Le futur projet d’aménagement paysager devra répondre aux mieux aux attentes et contraintes du PLU ainsi qu’aux besoins des différents services de l’Etat impliqués dans la mise en œuvre de ce projet.

Le programme paysager représentée sur le plan ci-dessous répond aux enjeux et objectifs exposés dans le présent chapitre.

PLANTATIONS ARBRES LOT COMMUN :	PLANTATION VEGETATION LOT COMMUN :	ZONES VERTES SANCTUARISEES :
 Arbre tige grand : Essence de hauts jet : > 15 m	 Végétation hygrophile pour noues et fossés Semis en mélange de vivaces, graminées, annuelles	 Zone verte existante: directive habitat > privé réglementé Espace conservée et sanctuarisée, gérée en périphérie
PLANTATIONS ARBRES ZONE VERTE SANCTUARISEE :	 Massifs arbustifs bas < 0.8 m Cortège d'arbrisseaux, vivaces et graminées à 30 % caducs et à 70% persistants Accompagnement des voies et voies vertes	 Station existante: directive flore > privé réglementé Flore protégée Linaire de Péliissier
 Arbre tige grand : Essence de hauts jet : > 15 m	 Clôture existante conservée	 Zone humide existante: loi sur l'eau > privé réglementé Flore indicatrice de la présence d'une zone humide
 Arbre tige moyen: Essence de moyen jet: entre 8 et 15 m	ENTRETIEN DE LA VEGETATION (PLAN DE GESTION) :	ARBRES EXISTANTS SUR L'OPERATION :
 Arbre tige résineux: Essence de haut jet : >15m	 Entretien annuel des noues et fossés à raison de 2 passages / an 1 fauche estivale tardive et 1 fauche en fin d'hiver	 Arbres existants conservés et protégés
	 Entretien Massifs arbustifs bas < 0.8 m 1 taille annuelle / 1 binage et désherbage manuel	 Arbres existants supprimés



Figure 10 : Plan paysager du lot commun
(Source : Dossier du Permis d’Aménager – AXTOM)

➤ Une grande armature boisée

L’accent a été mis sur la relation de continuités entre les structures paysagères du projet et celles existantes pour une restitution intégrée et réussie de l’opération à son quartier, ainsi qu’au paysage des marais de Blanquefort. Les limites foncières et les voiries seront accompagnées par des mailles et alignements d’arbres ainsi que des strates diversifiées pour créer à moyen terme une canopée urbaine.

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.

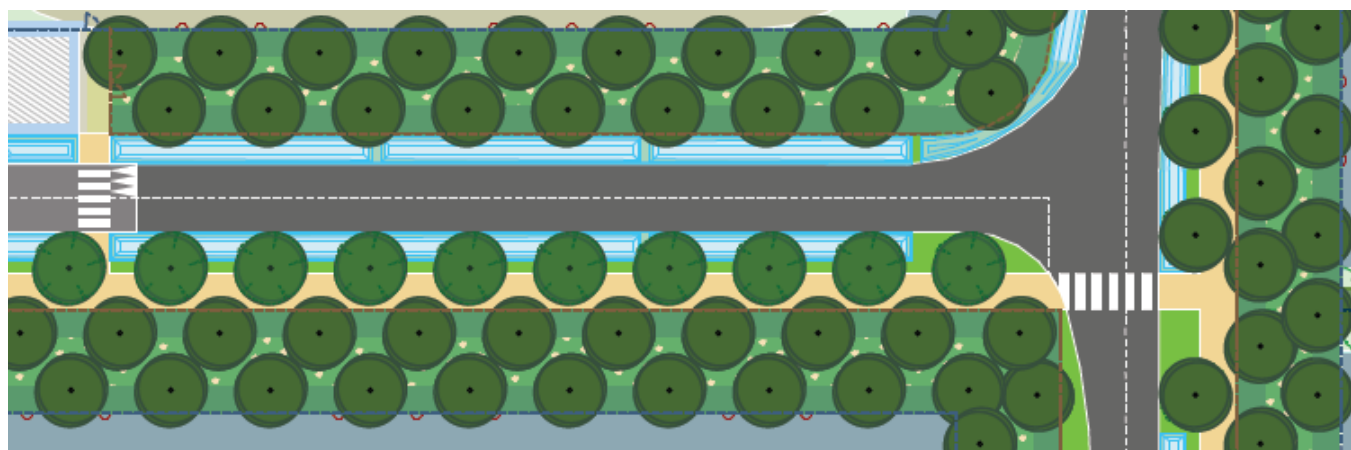


Figure 11 : Alignement d'arbres bordant les voiries internes
(Source : Dossier du Permis d'Aménager – AXTOM)

➤ **Une répartition équilibrée entre espace imperméabilisé et solution compensatoire des eaux pluviales**

Le stationnement sera réparti selon des aires de surface moyenne en fonction des besoins et des règles d'urbanisme. Des arbres de moyen jet seront plantés sur les aires à minima toutes les 4 places de stationnement pour favoriser l'ombrage. Des arbres de haut jet seront plantés autour des aires de stationnement et aux abords des voiries afin de favoriser le refroidissement des surfaces bâties et des voiries, et lutter efficacement contre les îlots de chaleur urbains. Les arbres sont plantés dans des fosses équivalent à une place de stationnement afin de favoriser leur étalement racinaire induisant un développement en hauteur et surtout en largeur. Ils sont disposés en quinconces sur les aires afin d'optimiser l'ombrage estivale.

Les eaux pluviales issues des voiries communes et des lots privés seront gérées dans des noues paysagères à ciel ouvert pour infiltration totale sur site.



Figure 12 : Adaptation des séquences de noues en fonction des voiries et accès aux lots
(Source : Dossier du Permis d'Aménager – AXTOM)

Le parc d'activités proposera in fine près de 200 000 m² d'espaces verts qualitatifs et fonctionnel, soit 40% de son emprise, réduisant au maximum la création de surfaces imperméabilisées.

➤ **La compensation écologique et le renforcement des aménités paysagères participant à une gestion douce des interfaces entre espaces publics et privés**

La compensation sur site des espèces et habitats existants répertoriés et impactés par l'opération sera gérée au moyen d'un plan de conception et d'un plan de gestion écologique des espaces verts sur plus de 10 ha. Des essences locales et diversifiées, multi-stratifiées avec des espèces florifères et fructifères sur toute l'année sollicitant l'entomofaune et l'avifaune. Les périodes d'interventions de taille, seront adaptées après floraison et

fructification pour les arbustes, avec un fauchage tardif en été et en fin d'hiver pour les prairies. Les zones vertes seront sanctuarisées afin de conserver une partie de la dynamique naturelle du site liée à l'artificialisation des sols par le remblaiement du marais et à l'abandon industriel afin de préserver la faune et flore.

Des aménités paysagères seront créées par la mise en relation des continuités et circulations douces. Un quadrillage de voie verte pour pétions et cyclistes sera mis en place en s'appuyant sur les coulées vertes et bleues du projet, en renforcement les connexions avec les différents quartiers.

➤ **La requalification de l'opération par une hiérarchisation adaptée des espaces publics et privés et des limites et un traitement des façades bâties**

Les espaces publics et privés seront délimités afin d'assurer la sécurité des entreprises et des riverains. Les typologies des clôtures sur les interfaces d'espaces publics seront adaptées avec une implantation en marge de reculs privés sur l'espace du lot commun (bois), ainsi qu'une implantation en interface des espaces privés et publics (acier thermolaqué) pour une transition visuelle progressive. Les façades bâties serviront de délimitation des espaces privés. Le périmètre extérieur du parc d'activités sera sécurisé pendant et après travaux par des clôtures rigides.

Une excroissance en façade le long des emprises bâties sera mise en place afin de limiter l'effet de barre. Des façades vitrées seront installées sur les zones d'accueil des entreprises accompagnées d'arbres plantés pour favoriser l'éclairage / ombrage et le chauffage / rafraîchissement selon les saisons.

La création d'un découpage urbanistique déterminé entre lot commun et lots privés servira à distinguer les fonctions et les rôles précis des différents espaces.

I.2.D.2 INTERFACES PAYSAGERS ET GESTION DES ESPACES VERTS

Les intentions du projet architectural, urbanistique, paysager et environnemental développées par le groupement de maîtrise d'œuvre dans le cadre du dépôt de permis d'aménager sont les suivants. Ces intentions paysagères ont été hiérarchisées en 3 interfaces (Limites ou zones de contact entre 2 emprises foncières différentes) :

❖ **INTERFACES « FRANGE PERIPHERIQUE NATURELLE » : Limite entre l'opération et l'espace public existant**

Cette interface correspond à des espaces du projet situés sur des lots privés, réglementés car liés à l'autorisation environnementale. Ils seront aménagés par les futurs acquéreurs dans le respect de la compensation écologique obligatoire sur site.

Une clôture sera mise en place en limite foncière pour permettre la sécurisation de l'opération durant les travaux (clôture bardée de 2 m), et sera remplacée en phase d'exploitation (clôture à échelas type ganivelle de 1m de hauteur). Elle sera doublée d'une clôture de sécurisation en limite des activités industrielles, constituée de panneaux rigides en acier thermolaqué d'une hauteur de 2,00 m et avec un passage pour petite faune à intervalle de 15 m maximum.

❖ **INTERFACES « LOT COMMUN » : Limite entre l'espace public nouvellement créé et les lots privés**

Cette interface correspond à des espaces du projet situés sur une emprise du lot commun et des emprises de lots privés. La partie « commune » fait l'objet d'un aménagement par le pétitionnaire pour une restitution future à la commune des espaces publics. Celle des lots privés, réglementés car liés à l'autorisation environnementale sera aménagée par les futurs acquéreurs dans le respect de la compensation écologique obligatoire sur site.

Une clôture permettant la sécurisation de la voirie sera installée en phase d’exploitation sur l’espace commun (clôture à échelas type ganivelle de 1 m de hauteur). Elle sera doublée d’une clôture de sécurisation en limite des activités industrielles, constituée de panneaux rigides en acier thermolaqué d’une hauteur de 2 m et avec un passage pour petite faune à intervalle de 15 m maximum.

❖ **INTERFACES « LOTS PRIVES » : Limite entre les différents lots privés et qualité des espaces internes**

Cette interface correspond à des espaces du projet situés sur des emprises de lots privés, car liés à l’autorisation environnementale dans le cadre du permis d’aménager mais également soumis au règlement du plan local d’urbanisme pour les permis de construire déposés par les futurs acquéreurs.

Une clôture de sécurisation sera installée en limite séparative des lots privés, constituée de panneaux rigides en acier thermolaqué d’une hauteur de 2,00 m et avec un passage pour petite faune à intervalle de 15 m maximum.

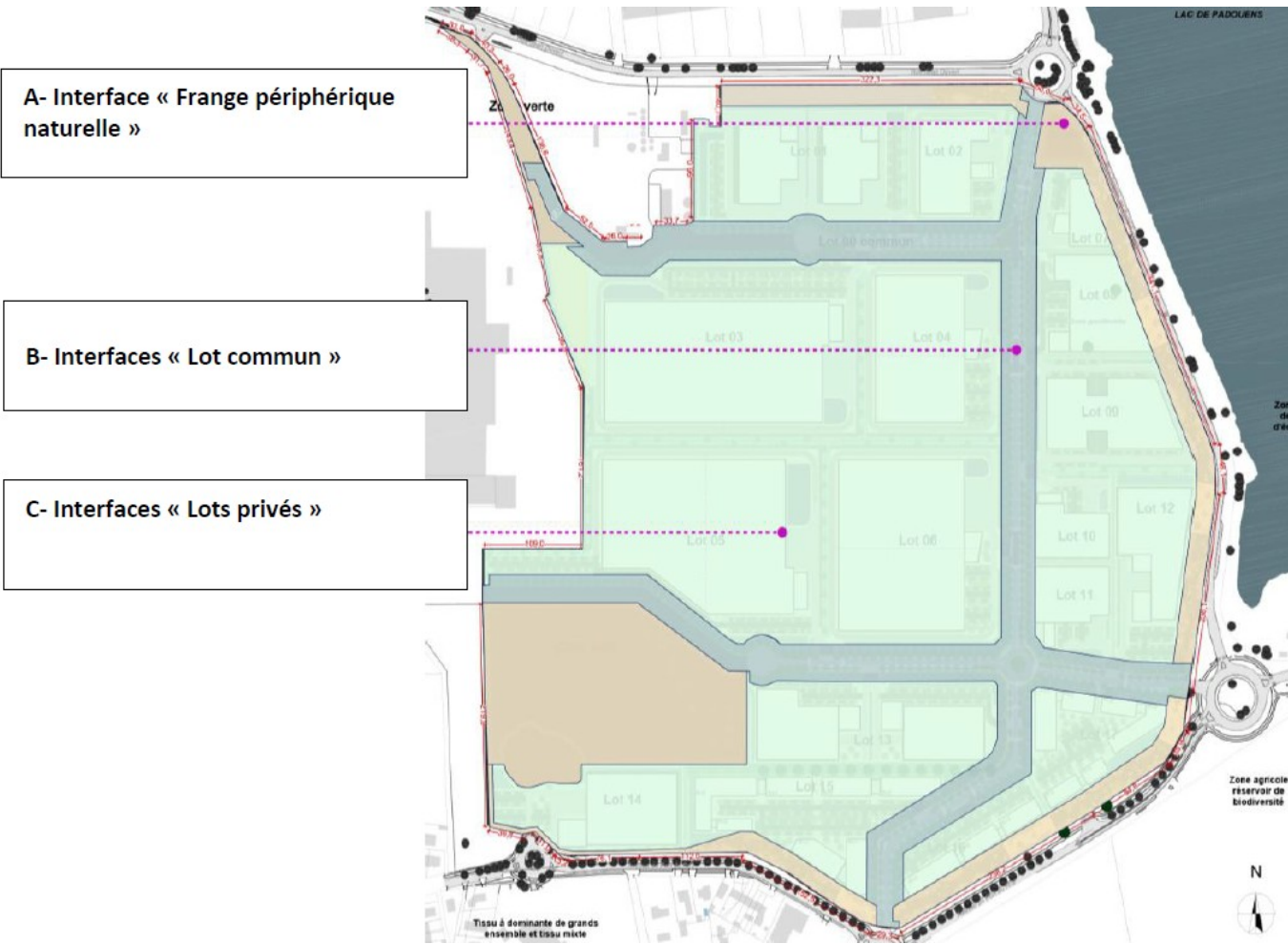
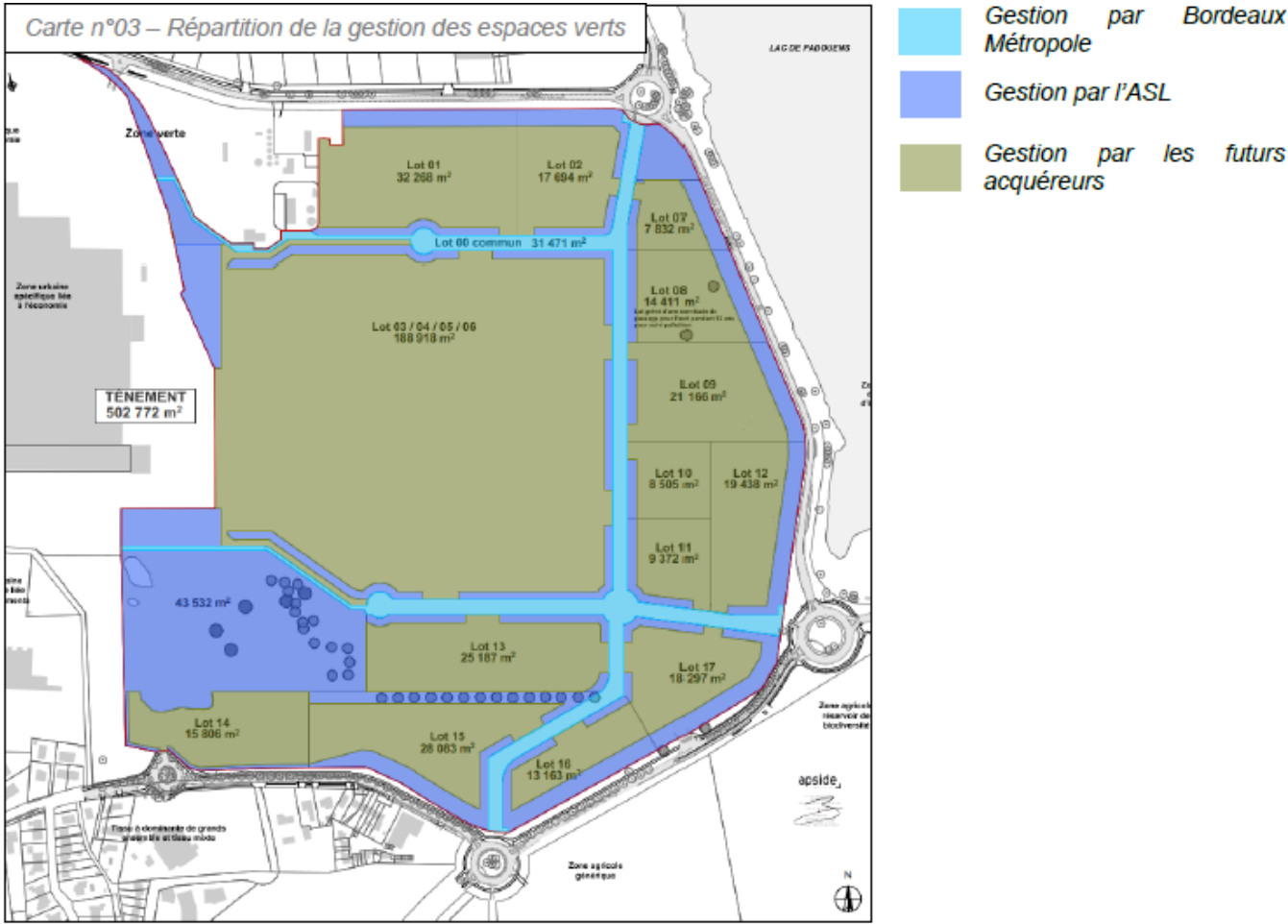


Figure 13 : Schéma directeur des interfaces paysagères du parc d’activités
(Source : Dossier du Permis d’Aménager – AXTOM)

Les aménagement des espaces verts communs et privés devront suivre scrupuleusement les principes paysagers mentionnés dans la notice paysagère et repris dans le règlement du parc d’activités, notamment au regard des quantités d’arbres présentées sur le plan, des différentes strates de végétation et de leur positionnement sur le plan, des palettes végétales, ainsi que des différents modes opératoires préconisés pour la réalisation des travaux.



Surfaces vertes créées sur le tènement	Propriété foncière	Amgts fonciers	Gestion EV
LOT COMMUN. Espaces verts (hors noues EP)	Bordeaux Métropole	ASL	Bordeaux Métropole
LOT COMMUN. Noues EP perméables	Bordeaux Métropole	ASL	Bordeaux Métropole
LOT COMMUN ASL. Zones vertes conservées (compris zone dédiée à la Linaire de Pélissier)	ASL	ASL	ASL
LOT PRIVATIF. Bande végétale aménagée (20,00 m) sur limites Nord, Sud et Est	Futurs acquéreurs	Futurs acquéreurs	ASL
LOT PRIVATIF. Bande végétale aménagée (10,00 m) sur emprise publique / voie ouverte engins de sécurité	Futurs acquéreurs	Futurs acquéreurs	ASL
LOT PRIVATIF. Zone dédiée au Lotier Velu	Futurs acquéreurs	Futurs acquéreurs	Futurs acquéreurs
LOT PRIVATIF. Espaces verts aménagés (surface hypothétique dépendant des PC futurs)	Futurs acquéreurs	Futurs acquéreurs	Futurs acquéreurs
LOT PRIVATIF n°08. Zone gravillonnée sanctuarisée (non-constructible avant 2037)	Futurs acquéreurs	Futurs acquéreurs	Futurs acquéreurs

Figure 14 : Synthèse de la répartition foncière des espaces verts du parc d’activités
(Source : Dossier du Permis d’Aménager – AXTOM)

I.2.D.3 PALETTE VEGETALE

Les plantations s’inscrivent dans une gestion environnementale durable.

Les essences sont choisies essentiellement pour leur origine française, avec pour chaque espèce, une vérification de leur présence sur le territoire national à l’état naturel selon l’Observatoire de la biodiversité végétale de Nouvelle-Aquitaine mais également selon l’Inventaire du Patrimoine Naturel (IPN).

I.2.D.3.a Strates arborées

Chaque plantation d'arbre, isolée ou en alignement, s'accompagne de massifs arbustifs plus ou moins hauts afin de constituer des espaces perméables favorables au biotope et à l'infiltration des eaux de pluie.

La palette végétale se structure autour d'arbres nécessitant une intervention de taille minime avec une sélection préalable des hauteurs de couronnes sur les hautes tiges en fonction de leur proximité avec les voiries. À moins de 5 m des nœuds routiers, il n’y aura pas d’arbres ou d’arbustes de hauteur supérieure à 60 cm. À moins de 3 m des accès aux lots privés, il n’y aura pas d’arbres ou d’arbustes de hauteur supérieure à 60 cm. Les arbres situés le long des limites séparatives pourront présenter des basses tiges ou des cépées.

Les arbres matures existants sur les secteurs d’étude seront conservés au mieux, en respectant leur ZPR (zone de protection racinaire). Et, si certains d’entre eux nécessitent d’être supprimés, ils seront remplacés sur site avec un coefficient minimum de 3 en compensation de niveau de maturité.

Tous les arbres existants sur trottoirs s’accompagneront d’une platebande arbustive avec la réalisation de fosses de plantation continues afin d’assurer la pérennité des arbres.

Les arbres sélectionnés sont présentés selon 3 catégories conformément au plan de paysage :

- Arbres de haut jet de plus de 15 m (feuillus et résineux),
- Arbres de moyen jet de 8 à 15 m,
- Arbres de petit jet de 4 à 8 m.

La palette végétale des arbres de haut, moyen et petit jet, issue de la notice paysagère est présentée ci-après :

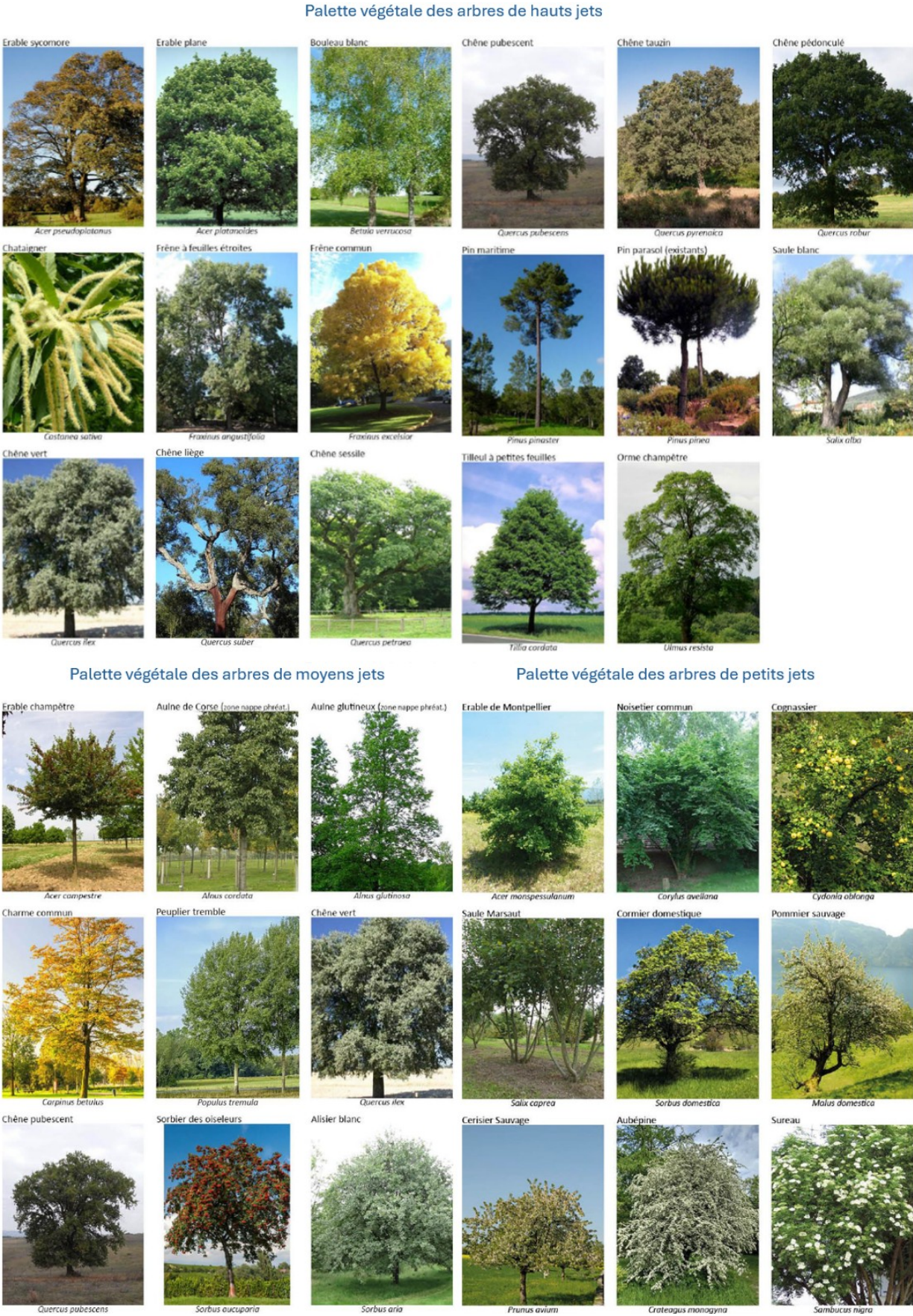


Figure 15 : Palette végétale de la strate arborée
(Source : Dossier du Permis d’Aménager – AXTOM)

I.2.D.3.b Strates arbustives

Les plates-bandes arbustives accompagnent chaque séquence arborée sur le principe de synergie végétale à la manière des forêt naturelles où quel que soit le type de formation boisée ou d’essences d’arbres, elles s’accompagnent toujours d’une multitude de strates arbustives intermédiaires.

Ces strates arbustives intermédiaires, participent à la protection des arbres contre les maladies phytosanitaires, mais également contre les différents ravageurs. Elles participent à l’écologie des milieux en constituant des réservoirs pour l’habitat et l’alimentation de la faune et de l’entomofaune locale gage de biodiversité.

Pour favoriser la bonne reprise de ces strates arbustives, les plantations seront réalisées en fosses continues autant que possible sur une profondeur moyenne de 50 cm.

Le choix des végétaux arbustifs s’appuie sur différents critères ; la Rusticité, la croissance rapide et homogène, la mixité des essences à dominante caduques (80%) et persistantes (20%), un port naturel libre avec une taille d’entretien minime, la résistance aux aléas climatiques.

La composition du projet de plantation arbustive s’établit dans la volonté de fournir en sous strate des arbres une végétation dense fournissant une dense couverture du sol de stratification.

- Massifs hauts en mélange : bosquets à dominante d’arbustes ou petits arbres, d’environ 4 m,
- Haie libre arbustive de type haie fleurie d’environ 3 m,
- Massifs arbustifs moyens entre 1,5 et 3 m,
- Massifs arbustifs moyens d’arbustes et graminées vivaces de 1,5 m,
- Massifs arbustifs bas et graminées vivaces de 0,8 m.

La palette végétale de la strate arbustive haute, moyenne et petite, issue de la notice paysagère est présentée ci-après (liste non exhaustive) :



Figure 16 : Palette végétale de la strate arbustive
(Source : Dossier du Permis d’Aménager – AXTOM)

I.2.D.3.c Strates basses non ligneuses

Réintroduire le vivant par les strates herbacées tant vis-à-vis de la flore que de la faune est un enjeu important sur cette opération de travaux neufs où de grandes surfaces et épaisseurs de sols vont être impactées, remaniées et transformées.

Les plantes non ligneuses participent à la régénération des sols, et permettront d’établir des relations de synergies biologiques favorables avec les strates d’arbres et d’arbustes. Certaines vivaces pérennes et persistantes tout au long de l’année développe des systèmes racinaires adaptés au sols nus ou compactés pouvant être asphyxiant pour d’autres plantes et participent à l’oxygénation de la partie supérieure du sol. Les plantes vivaces à cycles courts, dits géophytes faneront en période hivernales et laisseront la place à d’autres végétaux moins visibles pendant la période estivale. Enfin, les tonalités des floraisons et feuillages participent à l’attractivité de l’entomofaune. Un cortège varié de vivaces fourniront également à maturité, des graines favorables à l’alimentation de l’avifaune.

Ces différents milieux sont :

- Prairie permanente en sous strate des clairières destinée à l’habitat,
- Prairie permanente et annuelle destinée à l’alimentation,
- Prairie permanente en sous strate des arbres de la bande de 10 de type de sous-bois,
- Prairie hygrophile pour la végétalisation des noues paysagères.

La palette végétale de la strate basse non ligneuse issue de la notice paysagère est présentée ci-après :

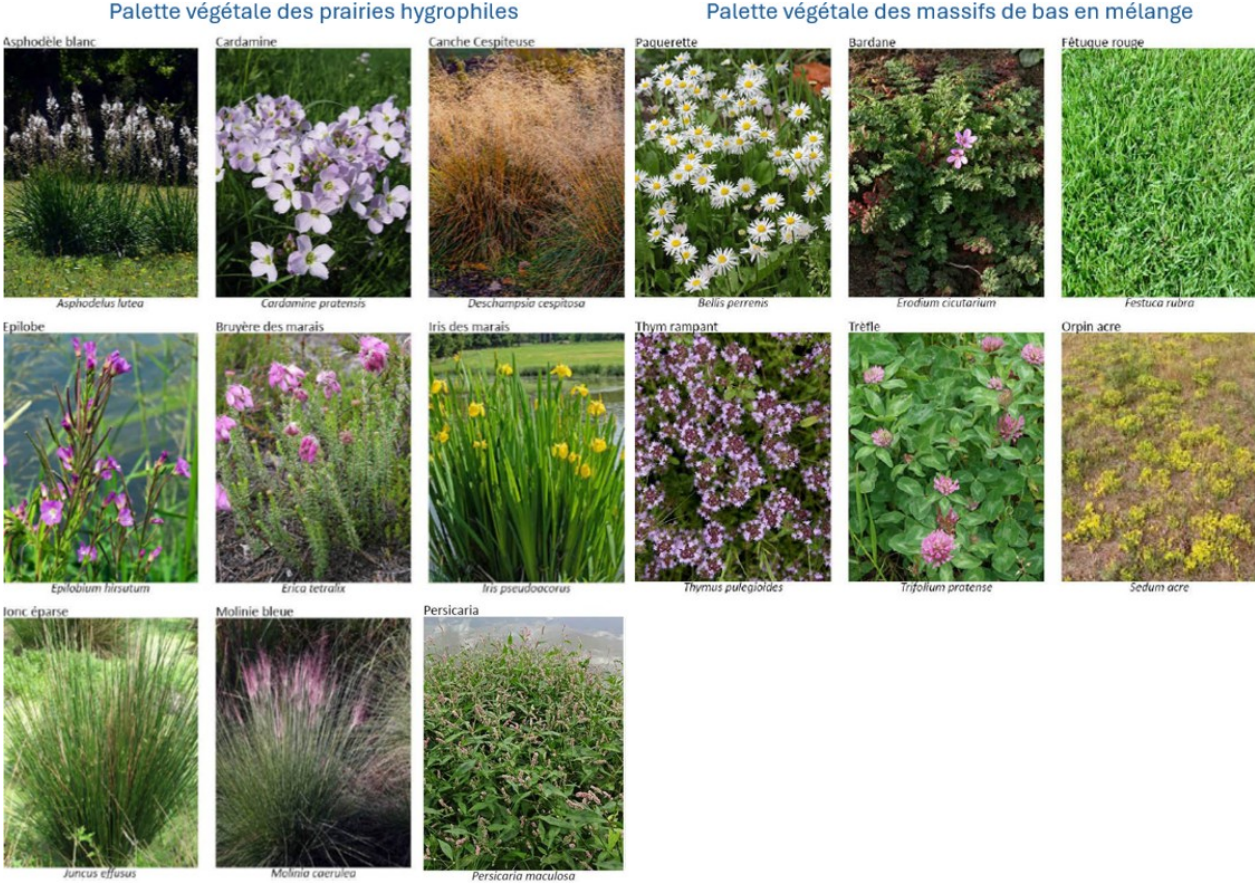
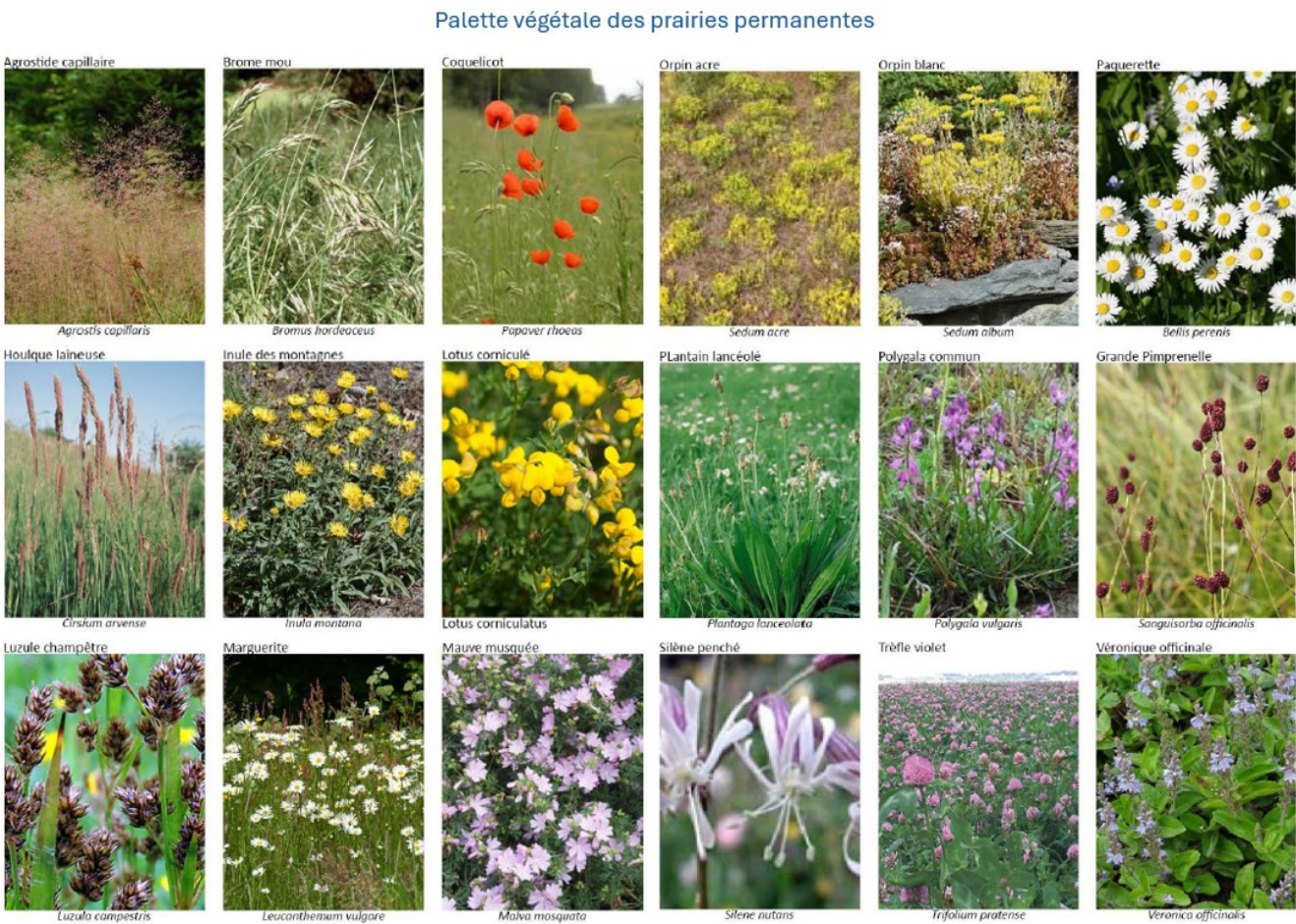


Figure 17 : Palette végétale de la strate basse non ligneuse
(Source : Dossier du Permis d’Aménager – AXTOM)

I.3 DESCRIPTION DE LA PHASE OPERATIONNELLE DU PROJET

I.3.A.1 PLANNING DES TRAVAUX

Le planning prévisionnel des travaux prévu sur un total de 20 mois est le suivant :

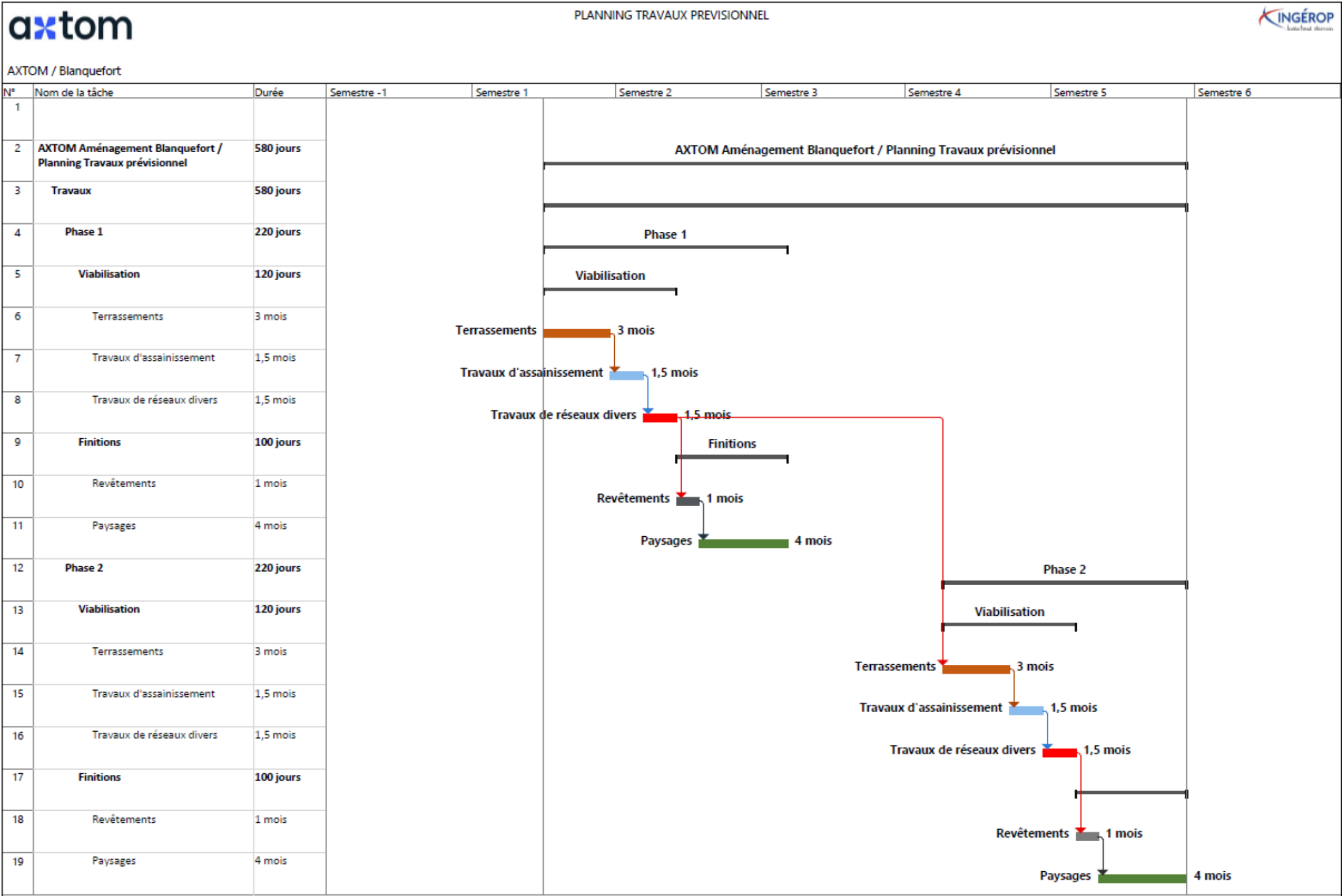


Figure 18 : Calendrier prévisionnel des travaux
(Source : Dossier VRD – INGEROP)

La construction du parc d'activités s'effectuera en 2 phases. La 1ère phase concernera :

- La réalisation d'une partie du lot commun (comprenant l'axe Nord-Sud partant de la rue Jean Duvert jusqu'au rond-point interne du parc et l'axe Est-Ouest se connectant au rond-point de la rue Antoine de Saint-Exupéry) ;
- La commercialisation des lots privatifs attenants (lots n°02, 03, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 14 et 17).

La seconde phase comprendra :

- L'aménagement restant du lot commun (les 2 axes Est-Ouest connectés à l'axe vertical du lot commun au Nord et au Sud et l'axe oblique reliant le rond-point interne du parc avec le rond-point de l'avenue du Port du Roy) ;
- La commercialisation des lots privatifs attenants à ces axes (lots n°01, 13, 15 et 16).

Sont exemptés du phasage les zones vertes (Nord-Est, Nord-Ouest et Sud-Ouest). Lors de la construction de la phase 1, les raccordements futurs vers la phase 2 (voirie et réseaux) seront prévus afin de limiter les démolitions / reconstructions inutiles dans des temporalités de travaux rapprochées.

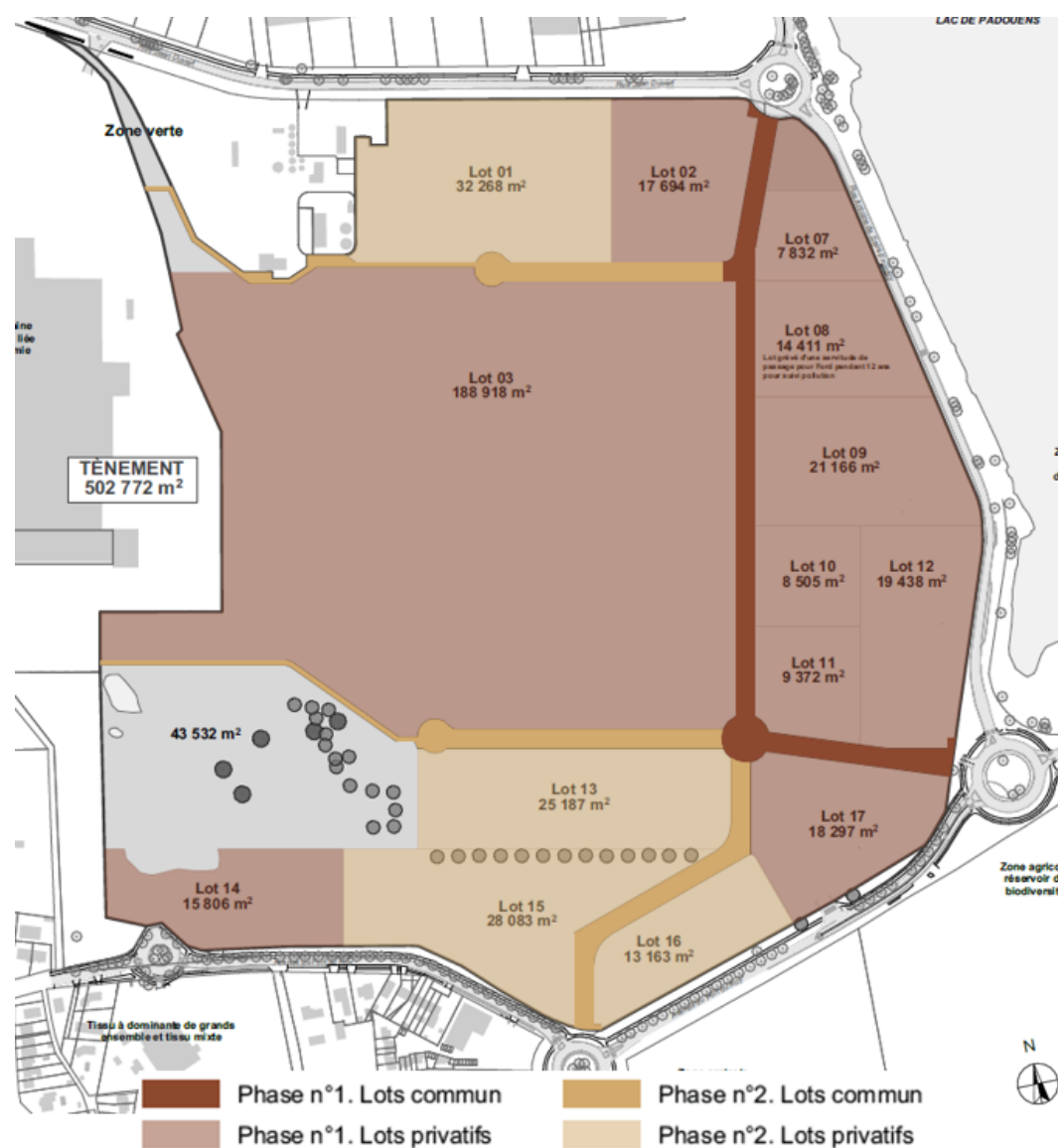


Figure 19 : Plan du phasage des travaux
(Dossier du Permis d'Aménager – AXTOM)

I.3.A.2 ORGANISATION DU CHANTIER

I.3.A.2.a Plan d'installation du chantier

L'organisation du chantier repose sur des dispositions rigoureuses pour garantir le bon déroulement des travaux dans le respect des contraintes environnementales et de sécurité.

Les clôtures seront installées autour des zones de travaux afin de garantir la sécurité des usagers et des ouvriers en délimitant clairement les emprises du chantier, en complément des clôtures bardées installées en limite d'emprise foncière.

Une signalisation adéquate et des barrières seront mises en place pour guider les flux en toute sécurité.

Phase 1

Légende :

- Délimitation périphérique de chantier
- Portails sur accès existants (giratoire Sud Est et Port du Roy)
- Emplacement potentiel de la base vie

Phase 2

Légende :

- Délimitation périphérique de chantier
- Portails sur accès existants (giratoire Sud et Port du Roy)
- Emplacement potentiel de la base vie

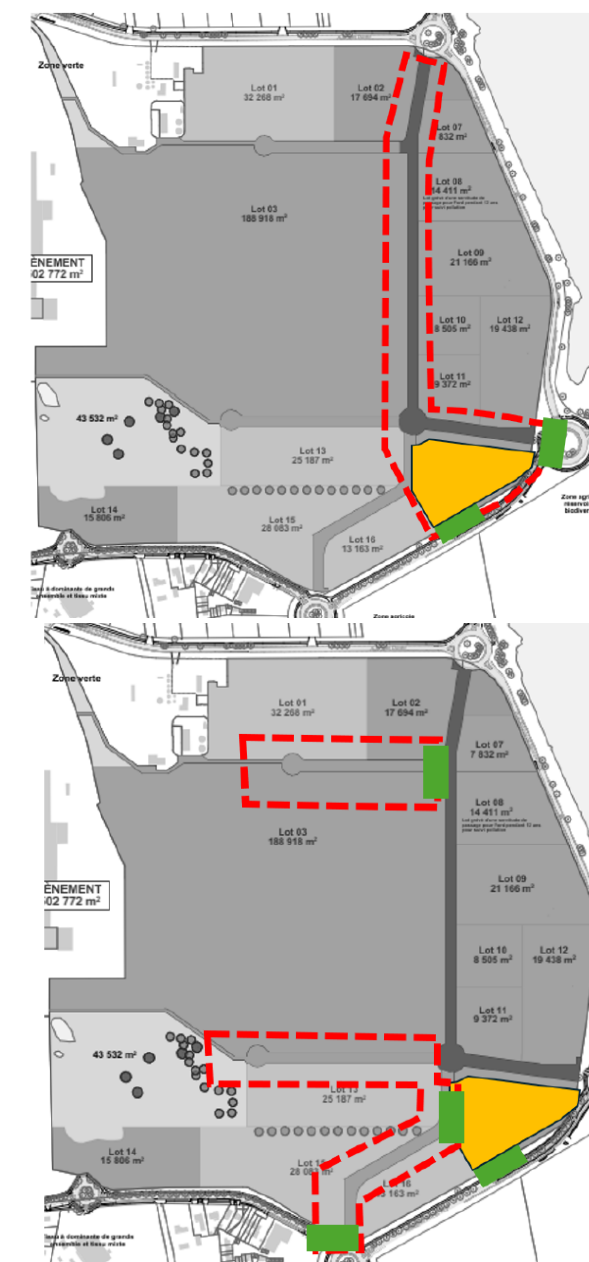


Figure 20 : Plan d'installation du chantier
(Source : Dossier VRD – INGEROP)

Lors de l'aménagement de la phase 1, des chambres et des regards en attente en dehors des zones bâties permettront le raccordement des réseaux en phase 2 en évitant les démolitions / reconstructions inutiles.

Les ouvrages d'assainissement seront créés durant les premières étapes de chaque phasage ce qui permettra de bénéficier d'une capacité de stockage et d'infiltration lors des travaux de voiries et donc lors des phases d'imperméabilisation.

I.3.A.2.b Description de la gestion environnementale du chantier

La Maitrise d'Ouvrage appliquera la Charte de chantier à faibles nuisances de Bordeaux Métropole sur l'ensemble des travaux de viabilisation du parc d'activités, et l'imposera également aux futurs acquéreurs lors de l'aménagement des lots privés.

La gestion des eaux sera assurée par des dispositifs d'assainissement provisoires, destinés à éviter toute accumulation d'eau dans les zones de travaux et à limiter les risques de pollution.

La propreté du chantier sera maintenue au quotidien grâce à un nettoyage régulier des voiries et des emprises, et des dispositifs de lavage des roues des véhicules seront installés pour éviter les salissures à l'extérieur du chantier.

Des zones spécifiques seront aménagées pour le stockage sécurisé du matériel et des matériaux, en conformité avec les normes environnementales.

Le tri des déchets en phase chantier sera exigé auprès des entreprises intervenantes.

I.3.A.3 LES TRAVAUX DE DEMOLITION

Actuellement, les terrains sont exempts de toute construction, il n'est donc pas prévu de travaux de démolition dans le cadre du projet. Les anciens bâtiments de l'usine FORD précédemment implantés sur le terrain ont été déconstruits en 2021.

I.3.A.4 L'UTILISATION DES TERRES

La réalisation de déblais/remblais sera nécessaire pour mettre les lots à niveau et pour la pose des réseaux. La réalisation des terrassements dans les terrains de recouvrement (terre végétale sablo-limoneuse, remblais) et les colluvions sableuses et argileuses (sable argileux, argile plastique) se feront aisément à la pelle mécanique.

Les moyens de terrassement à utiliser devront être précisés en fonction de la profondeur des ouvrages à réaliser.

Les terres excavées seront associées à des graves et argiles de manière générale.

Il est recensé un site pollué et un ancien site industriel (BASOL-CASIAS) au droit de l'emprise du projet, correspond à l'ancienne activité industrielle de l'usine Ford. Des travaux de dépollution ont été réalisés par FORD suite à la démolition des bâtiments en 2021 jusqu'à début 2025. Le site est aujourd'hui entièrement dépollué pour un usage industriel, et des suivis piézométriques auront lieu sur une période de 12 ans (à partir de la vente) pour surveiller des éventuelles traces de pollution résiduelles dans la nappe.

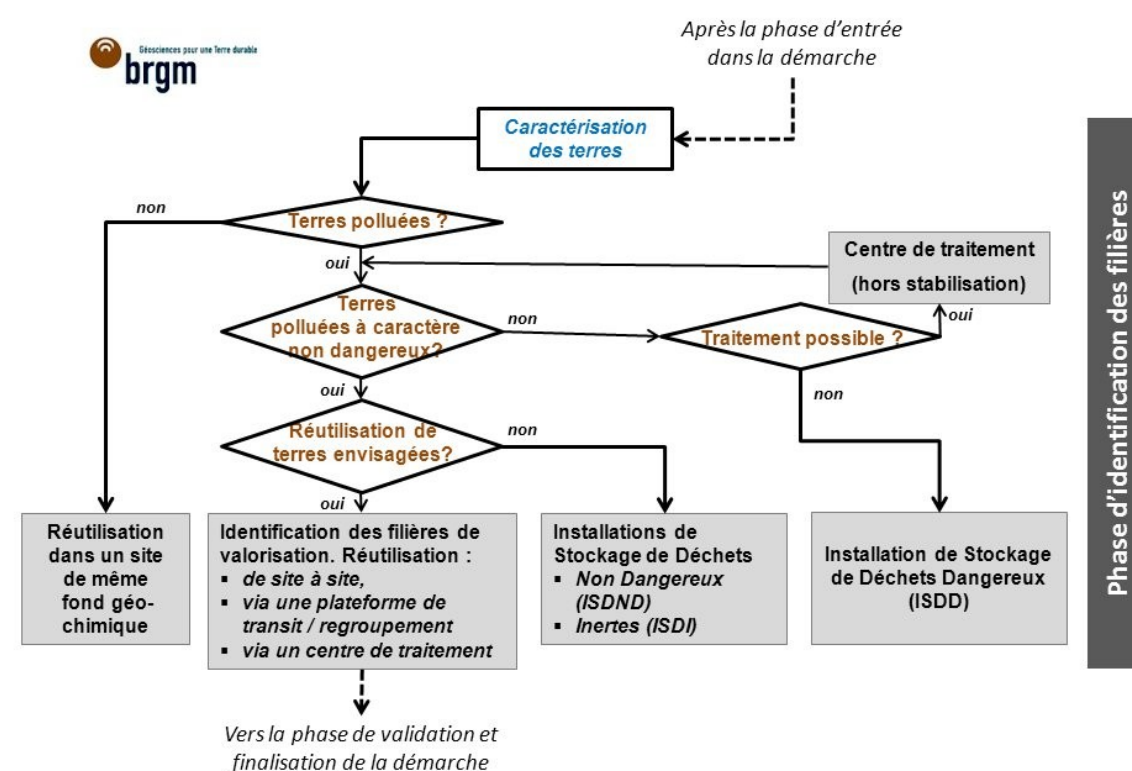


Figure 21 : Principes et modalités de réutilisation des terres
(Source : BRGM)

Les déblais des travaux de terrassement seront entièrement réutilisés sur site. En dernier recours, les déblais seront évacués en installations de stockage. De manière générale, les entreprises de terrassement ou du BTP auront la charge de gérer les déblais selon la filière appropriée et en respectant les normes en vigueur dans un but de revalorisation. Une complète traçabilité des terres excavées sera assurée via le Registre National des Déchets, Terres Excavées et Sédiments.

Conformément aux principes définis par la Note d'explication de la nomenclature ICPE des installations de gestion et de traitement de déchets (Ministère de la Transition Ecologique, 27 avril 2022), les terres excavées auront un statut de déchet si elles sont évacuées en dehors du site de leur excavation. La réutilisation de terres excavées hors site sera donc soumise à la législation sur les déchets, étant précisé que la réutilisation et la valorisation des terres est fortement encouragée dans le cadre du présent programme. Des obligations et incitations seront intégrées au marché de terrassement.

I.3.A.5 PROCÉDES DE FABRICATION

I.3.A.5.a Revêtements

L'ensemble de la voie sera traité en enrobé, de type BBME3 pour supporter le trafic PL, ainsi que les girations associées.

La voie verte sera également revêtue d'un béton.

Le profil type est le suivant :

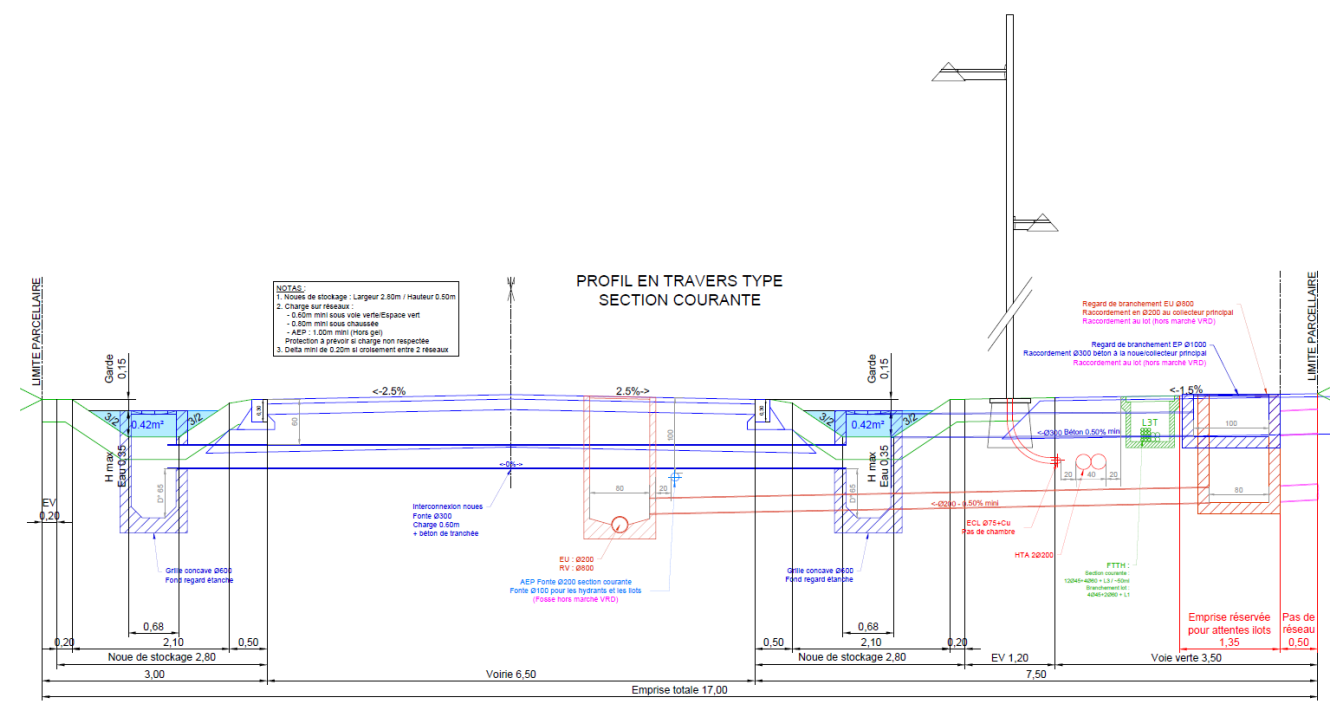


Figure 22 : Profil type de voirie
(Source : Dossier VRD – INGEROP)

I.3.A.5.b Chaussée

La structure de chaussée sera dimensionnée suivant les normes sur la base de l’étude de trafic réalisée pour le projet de parc d’activité.

En fonction des projections du trafic au sein de la future zone et en fonction de l’activité générée par chaque lot, l’aménageur estime le futur trafic poids lourd à 135 PL/jr/sens.

L’hypothèse de dimensionnement des structures de chaussées est donc le suivant :

Trafic PL

Moyenne journalière annuelle PL	135	PL
Taux d'accroissement arithmétique	1,5%	
Durée de service	30	ans
Trafic cumulé PL		PL
Trafic cumulé PL	1 799 769	PL

Plateforme support de chaussée	pf2	
Portance	120	Mpa

Couches	Matériaux		Caractéristiques			Calcul?	Paramètre calcul sollicitations admissibles			Sollicitations calculées			Sollicitations admissibles		✓ ✗	Endommagement
	type	nom	E (Mpa)	nu	Epaisseur (m)		Risque %	CAM	épaisseur collées	Profondeur (mm)	eps t	eps z	Eps t adm	Eps z adm		
1	Bitumineux	eb-bbme3	11 000	0,35	0,060	non			0,06	60						
2	Bitumineux	eb-gb4	11 000	0,35	0,170	oui	5,00%	0,80	0,17	230	-87,8	81,1	93,2		✓	98,8%
3															✓	
4						non				230						
PF	Sols	pf2	50	0,35	infini	oui		1,00		230	-87,9	318,5	490,4		✓	90,9%

Figure 23 : Dimensionnement des structures de chaussées
(Source : Dossier VRD – INGEROP)

Pour un trafic de 135 PL/jr/sens, la structure de chaussée sur une PF2 est vérifiée comme suit :

Couche de roulement	BBME3	6 cm
Structure de chaussée	GB4	17 cm

Ainsi, les structures de chaussée ont été dimensionnées en fonction du trafic généré par le projet dont les données sont récapitulées dans le tableau ci-dessous :

Type de voie	Voirie principale / accès
Localisation / Précisions	Axe N/S partie Nord
Nombre de PL /jr/sens estimés	135
BBME	6 cm
GB4	17 cm
Objectif de portance	PF2
Couche de forme (partie supérieure)	20 cm (GNT 0/31.5)
Couche de forme (partie inférieure)	40 cm (GNT 0/63)

Les voies vertes recevront les structures suivantes :

- Béton (15 cm) dont la finition est à définir ;
- Structure en GNT 0/31.5 (35cm).

Cette structure de chaussée reposera sur une couche de forme en matériaux granulaires dimensionnée pour obtenir une portance de classe PF2. Ceci est nécessaire pour tout accès au matériel d’entretien ou de maintenance.

I.3.A.5.c Bordures

Les bordures seront en béton en bord de voirie, elles seront arrasées et permettront un écoulement superficiel en direction de la noue.

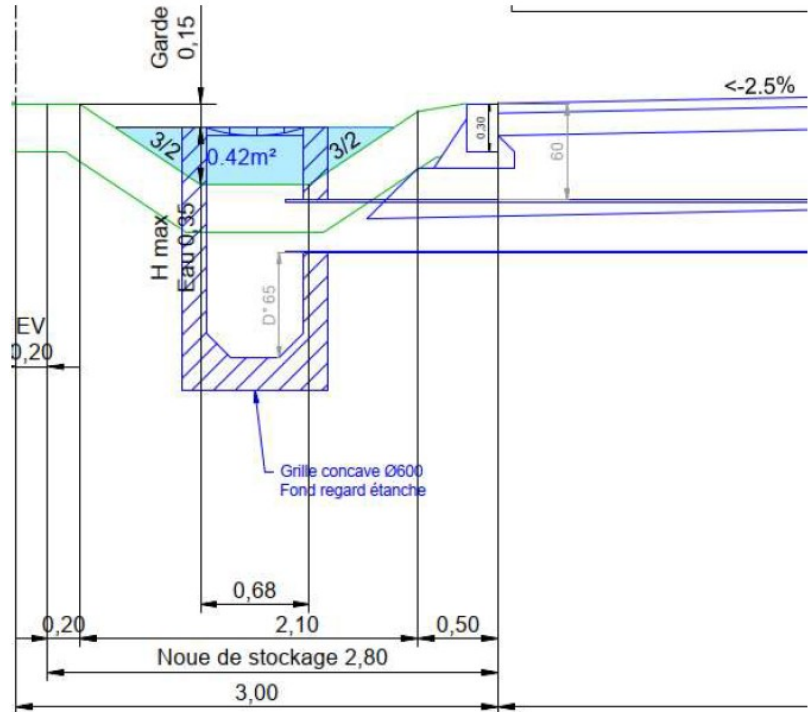


Figure 24 : Zoom du profil type de voirie sur la bordure en contact avec la noue
(Source : Dossier VRD – INGEROP)

I.3.A.6 DEMANDE ET UTILISATION D’ENERGIE

En termes de réseau énergétique, le parc d’activités économiques sera alimenté en électricité depuis le réseau Haute Tension (HTA) présent en limite de propriété rue Jean Duvert, avenue du Antoine de Saint-Exupéry et avenue du Port du Roy.

La gestion de l’énergie durant le chantier sera assurée par des raccordements temporaires aux réseaux en périphérie de la zone pour alimenter les équipements nécessaires.

Un fourreau dédié à la HTA sera mis en place sous les espaces publics et desservira chaque lot.

Le prédimensionnement des puissances électriques pour les ilots conduit à implanter des transformateurs dans chaque ilot.

Dans le cadre de l’emménagement ; chaque ilot sera viabilisé sur la base des équipements suivants :

Réseau concerné	Equipements en attente
Eaux pluviales	Tabouret
Eaux usées	Tabouret
Télécommunication	Chambre L1T
AEP	Chambre de comptage
Electricité	Coffrets de coupure en limite de propriété

I.3.A.7 NATURE ET QUANTITES DES MATERIAUX ET DES RESSOURCES NATURELLES UTILISES

Ci-dessous un récapitulatif des quantités estimatives des matériaux utilisés pour l’aménagement du parc d’activités :

Catégorie de travaux	Matériaux	Quantités estimées arrondies
Structures de chaussée	GNT / Equivalent recyclé	9 000m3
Structures de chaussée	Matériaux bitumineux	2 500 m3
Revêtements	Matériaux bitumineux	860 m3
Revêtements	Béton	770 m3
Assainissement	Fonte	1 800ml
Assainissement	PVC	1 800ml
Réseaux AEP	Fonte	1 900ml
Réseaux divers	TPC	8 500ml
Equipements divers	Regards et chambres béton	150 U

I.4 ESTIMATION DES TYPES ET DES QUANTITES DE RESIDUS ET D’EMISSIONS ATTENDUS

I.4.A POLLUTION DE L’EAU

I.4.A.1 LA POLLUTION CHRONIQUE

La contamination des eaux provient du lessivage de l’atmosphère et des surfaces urbanisées par la pluie. Cette pollution dépend donc du secteur dans lequel s’intègre le projet et des surfaces existantes et futures interceptant les eaux.

Les sources de polluants rencontrées dans le ruissellement urbain sont usuellement :

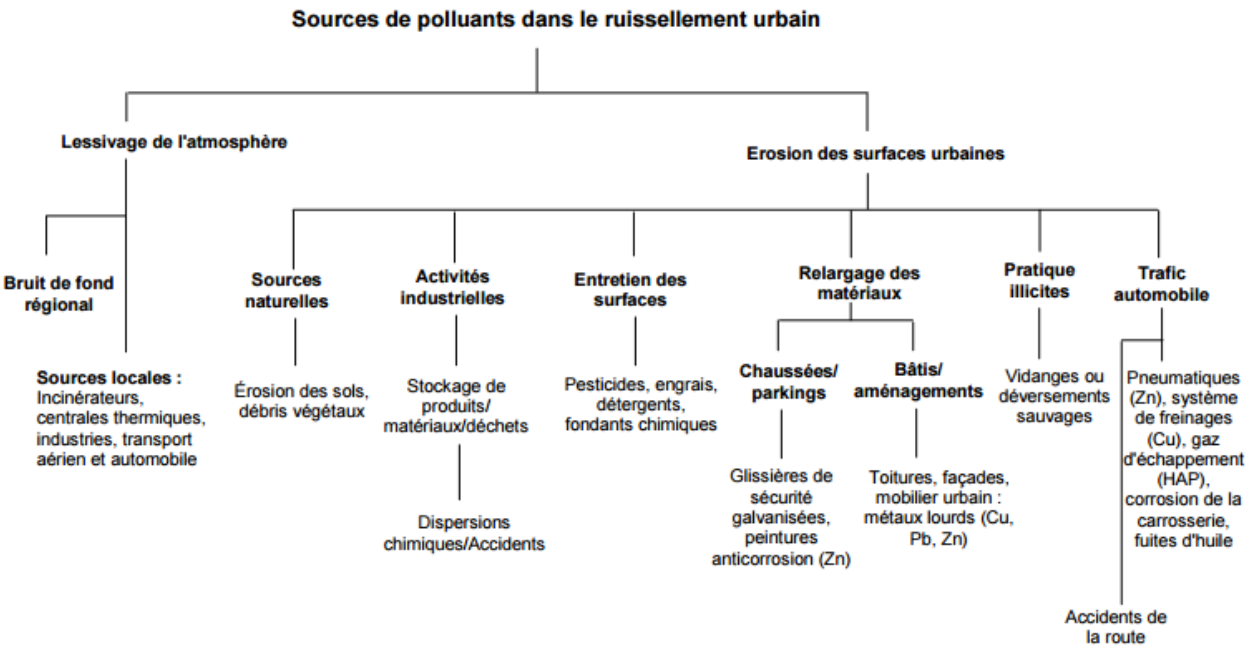


Figure 25 : Les sources de polluants dans le ruissellement urbain (Grand Lyon)

La pollution des eaux pluviales est qualifiée et quantifiée principalement par :

- Les matières en suspension (MES.),
- La demande biologique et chimique en oxygène (DBO₅ et DCO.),
- Le taux d’hydrocarbures (Hc.),
- Le taux de métaux (Mx.).

Ces paramètres de pollution ont un lien direct avec les MES sur lesquelles les polluants se fixent :

D.B.O.5	D.CO.	N.T.K.	H.c.	Pb.
83 à 92 %	83 à 95 %	48 à 82 %	82 à 99%	95 à 99 %

Figure 26 : Part de la pollution fixée sur les particules en % de la pollution totale particulaire et solide d’après [Bahoc A.,Mouchel J.M. et al., 1992] (étude menée sur trois sites)

On retiendra les concentrations moyennes annuelles suivantes du flux de pollution contenu dans les eaux pluviales des zones urbanisées :

Polluants	Concentration moyenne (mg/L)	Charge spécifique annuelle (kg/ha/an)
DBO5	21	59
DCO	119	343
MES	273	813
NTK	4,4	1,4
Pb	0,23	0,57

Figure 27 : Concentrations et flux annuels des eaux pluviales de réseaux séparatifs
(Source : Services techniques de l’Urbanisme et Agences de l’Eau, 1994)

Au niveau du projet de parc d’activités économiques, les surfaces lessivées par les eaux de ruissellement qui sont susceptibles d’être vecteur des polluants suscités sont constitués par :

- Les chaussées des voies nouvelles,
- Les cheminements piétons et les pistes cyclables,
- Les accès aux lots.

La quantification de la pollution des eaux de ruissellement est donnée ici pour les surfaces roulantes.

Le volume d’eaux pluviales généré par une pluie décennale pour le projet de parc d’activités économiques s’élève à 645 m³ pour les surfaces imperméabilisées (voirie, accès lot, voie verte) de 21 667 m².

A partir des volumes d’eaux pluviales calculés on peut estimer les quantités de polluants attendus lors du lessivage par une pluie décennale :

Volume d’eau pluviale estimé pour une pluie décennale en L	Quantification de la pollution en kg/an				
	DBO5	DCO	MES	Hydrocarbures	Pb
645 000	35,80	24,51	112,88	5,82	0,18

Figure 28 : Quantification de la pollution contenue dans les eaux pluviales des surfaces roulantes
(Réalisation : CERAG)

I.4.A.2 LA POLLUTION SAISONNIERE

Elle est due essentiellement au salage des surfaces roulantes pour l'entretien hivernal et l'utilisation de produits phytosanitaires pour l'entretien des bords de route. Le salage des routes est un phénomène relativement rare au regard du nombre de jours de gel par année. L’utilisation de produits phytosanitaires sera quant à elle interdite au niveau de l’entretien des espaces verts communs et privatifs.

I.4.A.3 LA POLLUTION ACCIDENTELLE

La présence de nouvelles activités entraîne la circulation d'engins et de produits de toutes natures, toxiques ou polluants. Des risques de déversement accidentel, même minimes existent.

Les activités susceptibles d’engendrer des pollutions accidentelles (fuites de polluants) seront essentiellement présentes pendant la phase de travaux. La pollution pourra être apportée par l’utilisation d’huiles, de carburants, de laitances...

I.4.B POLLUTION DE L’AIR

I.4.B.1 LA POLLUTION GENERALE EN ZONE PERIURBAINE

D’une manière générale, en zone urbaine et périurbaine, les principaux polluants atmosphériques sont les suivants (circulation routière, activité industrielle, origine domestique) :

- Le dioxyde de carbone (CO₂),
- Le monoxyde de carbone (CO),
- Les hydrocarbures et les Composés Organiques Volatils (COV),
- Les oxydes d'azote (NO_x),
- Le dioxyde de soufre (SO₂),
- Les fumées noires,
- Les métaux lourds (plomb, zinc, cadmium),
- L'ozone (O₃).

I.4.B.2 LA POLLUTION DE L’AIR EN PHASE TRAVAUX

Pendant la phase travaux, la circulation d’engins entraînera l’émission de gaz à effet de serre (CO₂, NO_x, SO₂...) et de poussières. Ces émissions seront temporaires et s’achèveront à la fin des travaux.

I.4.B.3 LA POLLUTION DE L’AIR EN PHASE D’EXPLOITATION

D’après l’étude air et santé (niveau II) réalisée par le bureau d’études AIREA (anciennement RINCENT AIR), le projet d’aménagement ne devrait pas générer de pollution de l’air notable.

La pollution principale de l’air sera occasionnée par la circulation automobile qui génère des polluants notamment issus de la combustion des carburants comme le monoxyde de carbone, les oxydes d’azote, les particules fines...

En retenant les NOX comme polluants principaux émis par le trafic routier, le projet entraine une augmentation globale des émissions de 24 % par rapport au scénario sans projet. En revanche, une diminution de 13 % est observée par rapport à l’état actuel ce qui s’explique par la mise en circulation de véhicules moins polluants entre 2024 et 2029 malgré l’augmentation du trafic entre les deux scénarios.

Les augmentations en émissions les plus importantes (> 30 %) sont observées d’une part sur les axes nouvellement créés dans l’emprise du projet et d’autres part sur les principales dessertes à celui-ci : la rue Duvert et l’avenue Port du Roy. Ces valeurs sont cependant faibles en comparaison des émissions au niveau de la RD210 sur lesquelles le projet a peu d’impact (< 15 %).

En lien avec les émissions de polluants, le projet entraine une légère augmentation des concentrations en polluants en moyenne dans la bande d’étude (+6% pour les NO₂) entre les scénarios avec et sans projet. Toutefois, les concentrations modélisées montrent une diminution de 2% en moyenne dans la bande d’étude entre le scénario futur avec projet et le scénario actuel. De même, de faibles variations sont observées au niveau des façades étudiées.

Pour le CO₂, principal composé traceur des GES, le projet entraine une augmentation de 24% des émissions.

Par ailleurs, le brulage de tous les déchets végétaux qu’ils soient issus de la taille des haies, des arbres, de la tonte des pelouses ou du ramassage des feuilles est interdit sur le parc d’activités économiques.

I.4.C POLLUTION DU SOL ET DU SOUS-SOL

Les types de pollution susceptibles de concerner le sol et le sous-sol sont similaires à ceux identifiés au niveau des eaux.

En phase chantier, les pollutions potentielles peuvent être induites par des déversements accidentels liés aux engins de chantier (fuite d’huile, de carburant, de liquide hydraulique) et les produits de construction (laitance de ciment).

En phase exploitation, il n’est pas question qu’une activité occasionnant une pollution du sol ou du sous-sol s’installe.

I.4.D BRUIT ET VIBRATION

I.4.D.1 PHASE TRAVAUX

Pendant la phase travaux, la circulation d’engins lourds (camions, tractopelles,...) et l’utilisation ponctuelles de certains matériels (rouleaux compresseurs, disquesuses...) sont susceptibles d’engendrer des bruits et vibrations. Il s’agira d’une gêne temporaire qui s’achèvera avec la fin des travaux.

La nuisance de bruit ou de vibration liée à l’activité des pelles mécaniques et des camions sur le chantier sera permanente pendant les travaux, les travaux seront seulement diurnes et hors week-end.

A titre indicatif, le tableau ci-après reprend les niveaux sonores susceptibles d’être générés par les opérations de construction :

	Niveau sonore à la source (dans l'air)	Niveau sonore théorique à 500 mètres	Niveau sonore théorique à 1000 mètres	Niveau sonore théorique à 2000 mètres
Passage des engins de TP	90 dB(A)	25 dB(A)	19 dB(A)	13 dB(A)

I.4.D.2 PHASE D’EXPLOITATION

Une fois l’aménagement du parc d’activités achevé, cette zone sera à l’origine d’émission de bruits, notamment lors de la construction des bâtiments et par la circulation des véhicules des futurs salariés.

I.4.E LUMIERE, CHALEUR ET RADIATION

Au niveau de l’opération, il n’est pas question d’émission de chaleur ou de radiation.

Seules des émissions lumineuses seront produites au niveau des voiries. Concernant l’éclairage public, celui-ci est conçu de manière à répondre à deux exigences environnementales : limiter les nuisances sur la biodiversité et le voisinage ; et réduire les consommations d’énergie. Les solutions prévues pour répondre à ces exigences (respectant les exigences de l’arrêté du 27/12/2018), sont les suivantes : la mise en place d’une plage horaire d’extinction entre 23h00 et 7h00 sur horloge crépusculaire ; la mise en place de luminaires éclairant vers le bas avec un objectif de densité surfacique maximum de 35 lumens par mètre carré ; la température de couleur ne devra pas excéder les 3 000 °K. Les modèles de luminaires à installer reprendront l’esthétique de ceux implantés dans la ville de Blanquefort.

¹ Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie

I.4.F DECHETS

I.4.F.1 LES TERRES EXCAVEES

Les terres excavées, qu’elles soient polluées ou non, prennent un statut de déchet dès lors qu’elles sont évacuées du site dont elles sont extraites. En conformité avec l’article L. 541-2 du code de l’environnement, le producteur ou le détenteur des terres excavées doit en assurer ou en faire assurer la gestion jusqu’à leur élimination ou valorisation finale.

Le volume de terres excavées concerne les terrassements généraux (voiries, cheminements, accès aux lots, réseaux et îlots). A ce jour les calculs de terrassement à l’échelle globale du site représentent environ 170 000m³ de déblais qui seront à 100% réutilisés en remblai pour remodeler le site.

I.4.F.2 LES DECHETS DE CONSTRUCTION

Le secteur des travaux publics produit trois types de déchets :

- Des déchets inertes,
- Des déchets non dangereux non inertes,
- Des déchets dangereux.

(Source ADEME¹, les déchets du bâtiment)

I.4.F.2.a Les déchets inertes

Ce sont des déchets qui ne se décomposent pas, ne brûlent pas, et ne produisent aucune autre réaction physique, chimique ou biologique de nature à nuire à l’environnement ou à la santé.

Il s’agit des :

- Bétons,
- Briques, tuiles et céramiques,
- Mélange de béton, briques, tuiles et céramiques,
- Verre (partie vitrage uniquement),
- Matériaux bitumineux sans goudron,
- Pierres.

I.4.F.2.b Les déchets non dangereux inertes

Il s’agit des déchets anciennement nommés « déchets industriels banals » (DIB). Ils ne sont pas inertes mais ne sont pas dangereux pour l’environnement ou la santé.

On rencontre notamment des :

- Métaux et leurs alliages,
- Bois bruts ou faiblement adjuvantés,
- Papiers, Cartons,
- Plastiques,

- Laines minérales,
- Peintures, vernis, colles, mastics en phase aqueuse (ne comportant pas de substances dangereuses),
- Cartouches ne contenant pas de produits toxiques,
- Mélanges de ces différents déchets, y compris les mélanges contenant des déchets inertes,
- DEEE (déchets d'équipements électriques et électroniques) ne contenant pas de substances dangereuses,
- Déchets alimentaires liés à la vie sur le chantier...
- Du Plâtre.

I.4.F.2.c Les déchets dangereux

Il s'agit des déchets anciennement nommés « déchets industriels spéciaux » (DIS) car ils contiennent des substances dangereuses pour l'environnement ou la santé. La réglementation impose un suivi rigoureux de ces déchets à l'aide de bordereaux de suivi.

On rencontre notamment des :

- Aérosols,
- Accumulateurs et piles contenant des substances dangereuses,
- Bois traité avec des substances dangereuses,
- Boues de séparateur d'hydrocarbures,
- Cartouches contenant des substances dangereuses,
- Emballages souillés par des substances dangereuses,
- Produits contenant du goudron,
- Lampes à économie d'énergie,
- DEEE (déchets d'équipements électriques et électroniques) contenant des substances dangereuses, - Peintures, vernis, colles, solvants contenant des substances dangereuses,
- Pinceaux, chiffons souillés avec des produits dangereux,
- Produits absorbants pollués aux hydrocarbures,
- Transformateurs au pyralène.

I.4.F.3 LES DECHETS PRODUITS EN PHASE D'EXPLOITATION

Les déchets identifiables en phase d'exploitation sont ceux relatifs au type d'occupation concerné par des activités économiques.

Ainsi, on s'attend à la production de déchets ménagers et assimilés (non dangereux et non minéraux).

Les déchets ménagers et assimilés regroupent les déchets collectés et traités par les collectivités locales, qu'il s'agisse des déchets quotidiens ou des déchets produits de manière occasionnelle (encombrants, déchets verts).