

Mission régionale d'autorité environnementale  
Région Nouvelle-Aquitaine

DREAL Nouvelle-Aquitaine  
Mission évaluation environnementale  
Cité administrative  
Rue Jules Ferry  
Boite 55  
33090 Bordeaux Cedex

A Cambes, le 29/07/2024

**OBJET : Projet de création d'une zone d'activités sur la commune de MARTILLAC 33650**

**REFERENCE : Dossier P-2023-15120**

Monsieur LEVAVASSEUR,

Pour donner suite à votre courrier en date du 8 mars 2024 (n° MRAe 2024APNA28), nous vous prions de bien vouloir trouver ci-joint notre réponse écrite à l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale Nouvelle-Aquitaine sur le projet de création d'une zone d'activités à Martillac (33).

Nous vous en souhaitons bonne réception et nous vous prions d'agréer, Monsieur LEVAVASSEUR, l'expression de nos sincères salutations.

Amélie STÖCKLE

# Etude d'impact – Réponse l'avis de la MRAe n°MRAe 2024APNA28

## CREATION D'UNE ZONE D'ACTIVITES MARTILLAC – 33650

Juillet 2024

DEMANDEUR

**DREAL NOUVELLE-AQUITAINE**

[contact@odace.pro](mailto:contact@odace.pro)

31 route de Bordeaux  
33880 Cambes – France

# I ETUDE D'OPTIMISATION DE LA DENSITE DES CONSTRUCTIONS ET ENERGIES RENOUVELABLES

## I.1 QUESTION OU REMARQUE DE LA MRAE

Toutefois, l'étude d'impact pourrait utilement inclure :

- les conclusions de l'étude d'optimisation de la densité des constructions dans la zone concernée ainsi qu'une description de la façon dont il en est tenu compte, dans le cadre de la Loi Climat et Résilience<sup>1</sup> (objectif ZAN notamment) et des engagements visant une artificialisation raisonnée des espaces naturels et agricoles ;
- les conclusions de l'étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone et une description de la façon dont il en est tenu compte ;

**La MRAe recommande donc que l'étude soit complétée de ces éléments, en tenant compte des recommandations détaillées par ailleurs dans le présent avis.**

## II.3 Justification du projet retenu et alternatives étudiées

Le projet répond aux Orientations d'Aménagement et de Programme du Plan Local d'Urbanisme de Martillac détaillée en partie I du présent avis. La MRAe constate toutefois que la justification du projet n'est pas proposée dans le dossier et que le porteur de projet ne présente pas de sites alternatifs de moindre impact.

**La MRAe recommande que l'étude poursuive la recherche d'un aménagement limitant l'artificialisation des sols, objectif renforcé par la Loi Climat et Résilience qui introduit dans son article 208 la possibilité de définir une densité minimale des constructions sur les parcelles afin de réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.**

## I.2 REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE

Le maître d'ouvrage sur les recommandations de la MRAe a missionné le bureau d'études Greenaffair afin de réaliser des études détaillées sur l'optimisation de la densité des constructions ainsi que sur le potentiel en énergies renouvelables.

L'étude d'optimisation complète est présentée en annexe 11. La partie 7.3.2 de l'étude d'impact a été actualisée pour répondre à l'avis de la MRAe.

L'étude de potentiel en énergies renouvelables se trouve en annexe 10 de l'étude d'impact et complète celle-ci dans la partie 5.2.1.

L'objectif ZAN (Zéro Artificialisation Nette) vise notamment à l'aménagement des friches industrielles pour éviter la consommation de terrains naturels, agricoles ou forestiers. D'après la base de données du CEREMA qui recense les friches industrielles, aucun site recensé ne remplissait les critères de surface, de localisation et d'accessibilité depuis l'autoroute dans ce secteur. Pour rappel, le projet visait à une proximité avec la métropole du fait notamment de son activité de messagerie, et par conséquent d'un accès rapide à l'autoroute.

Parmi les friches sans projet et friches potentielles, seule la friche de Virelade possède une surface de même ordre de grandeur que le projet, cependant elle se situe en dehors de la commune de Martillac, en dehors de la communauté de communes de Montesquieu, au-delà de la gare de péage de Saint-Selve, et à distance des deux sorties d'autoroute les plus proches (1.1 et 2). Ce terrain est également plus éloigné de Bordeaux. Ainsi, aucune des friches recensées n'était adaptée aux besoins du projet.

L'objectif ZAN vise à une artificialisation raisonnée pour éviter la consommation de terrains naturels, agricoles ou forestiers.

Il est donc important de noter que ce projet n'a nécessité aucune demande d'autorisation de défrichement, ni ne présente d'intérêt écologique fort. Le projet prévoit la préservation

d'espaces verts à hauteur de 47 640 m<sup>2</sup>, la préservation et la plantation d'arbres. La diversité d'habitats écologiques et la palette végétale prévues permettent de créer une véritable trame verte venant augmenter la qualité écologique de la parcelle, en accord avec les objectifs de la loi Climat et Résilience visés à l'article L.300-1 du code de l'urbanisme de « préservation et restauration de la biodiversité et de la nature ».

De même, de par sa nature de parc d'activités, le projet se situe dans une tranche de densité bâtie faible (0,54). On peut également noter la faible emprise bâtie par rapport à la surface totale de la parcelle (seulement 18 %).

Enfin, la création de la zone d'activités sur cette parcelle répond à un besoin de la commune puisqu'il s'agit d'une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation). Celle-ci est définie de la manière suivante : *« La zone 1AUX correspond à la zone naturelle non équipée, destinée à l'extension urbaine à court et moyen termes à vocation dominante d'activités. Elle est située à l'entrée Est de la commune, en face de la zone d'activités UX existante sur la commune, en relation directe avec la RD 1113 et l'autoroute A 62. Elle englobe des terrains à équiper destinés aux implantations de constructions et installations à usage artisanal, hôtelier, de services, de bureaux ou industriel. »* La zone 1AUX se situe par ailleurs dans le prolongement sud des ZI de Lamourou (Cadaujac) et de La Grange (Martillac), créant ainsi une continuité d'aménagement qui s'inscrit dans une logique de développement de commerce et d'activité.





## II QUALITE DE L'AIR ET EVALUATION DU NIVEAU SONORE

### II.1 QUESTION OU REMARQUE DE LA MRAE

Concernant la qualité de l'air, cette thématique n'est pas évaluée dans l'état initial de l'environnement.

Concernant le bruit, des nuisances sonores peuvent être constatées au droit du site liées au trafic routier des axes situés à proximité. La MRAe relève qu'aucune donnée permettant une évaluation du niveau sonore au droit du site n'est fournie dans le dossier.

#### Qualité de l'air et nuisances sonores

L'aménagement de la zone va engendrer un trafic routier supplémentaire estimé à 1 978 véhicules par jour pouvant générer une augmentation des rejets atmosphériques. Ces nouvelles nuisances seront principalement limitées aux heures de convergence liées aux déplacements pendant les horaires de travail

(272 véhicules par heure en heure de pointe du matin, 188 véhicules par heure en heure de pointe du soir). Le projet intègre des modalités favorisant les modes de déplacement doux (création d'un parking de covoiturage, installation de bornes de recharge pour véhicules électriques). Cette hausse du trafic pourra engendrer une hausse du niveau sonore qui est toutefois évaluée comme faible par le dossier. **La MRAe recommande au maître d'ouvrage d'intégrer dans le dossier des dispositions permettant de limiter l'exposition de la population et de réduire ces risques en se référant aux différents rapports de l'ADEME (rapport ADEME juillet 2011 : impact des aménagements routiers sur la pollution atmosphérique<sup>6</sup> ; rapport ADEME février 2014 : impacts des limitations de vitesse sur la qualité de l'air, le climat, l'énergie et le bruit<sup>7</sup> ; Urbanisme et qualité de l'air de 2015<sup>8</sup>).**

### II.2 REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE

Le maître d'ouvrage, conformément aux recommandations de la MRAe, a chargé le bureau d'études Greenwich de réaliser une étude sur la qualité de l'air qui se trouve en annexe 8 de l'étude d'impact, elle-même mise à jour en parties 2.3.2, 3.4.4 et 5.2.1

Cette étude a conclu que le projet s'implante sur un site ayant une bonne qualité de l'air extérieur à l'année et que l'impact des pollutions générées dans le cadre du projet sera maîtrisé.

Une étude initiale d'impact acoustique a également été réalisée dans le but de caractériser le niveau de bruit résiduel dans l'environnement autour du site. Ce niveau initial servira de référence pour le dimensionnement des équipements techniques du site et la protection acoustique des zones sensibles acoustiquement autour du site.

Le rapport complet de mesure acoustique initiale est disponible en annexe 7 de l'étude d'impact, et l'étude d'impact en elle-même a été mise à jour en parties 2.3.4 et 3.4.4.

### III RISQUE FEU DE FORET

#### III.1 QUESTION OU REMARQUE DE LA MRAE

##### Risques naturels

La commune de Martillac ne dispose pas de PPRIF mais est considérée par arrêté préfectoral comme une commune à dominante forestière. Les parties ouest et sud du site sont bordées par des massifs boisés assez denses pour lesquels il est recommandé d'observer un recul de 50 m entre les premiers boisements et les premiers bâtis.

**Risque feu de forêt :** l'étude présente en page 94 les mesures pour limiter le risque incendie : installation de trois nouveaux poteaux incendies répartis sur le site et une bâche de réserve incendie de 120 m³ à l'entrée de site avec une aire d'aspiration nécessaire aux véhicules d'intervention. L'avis du SDIS de la Gironde en date du 14 décembre 2023 est joint en annexe du dossier. L'étude d'impact n'intègre pas les préconisations émises dans l'avis notamment ce qui concerne les obligations légales de débroussaillage sur 50 m autour des constructions et la réalisation des bandes périmétrales de 5 m à l'extérieur des clôtures de la zone d'activités. **Au regard des massifs boisés à proximité du site et du contexte local lié aux récents feux de forêt en Gironde, la MRAe considère que le dossier doit être mis à jour et recommande de présenter dans l'étude toutes les mesures permettant de s'assurer de la prise en compte des recommandations du service départemental d'incendie et de secours.**

#### III.2 REPONSE DE MAITRE D'OUVRAGE

Suivant les recommandations de la MRAE concernant les risques naturels et notamment les risques de feux de forêt, l'implantation du bâtiment 2 a été modifiée sur l'ensemble des plans afin de respecter un recul de 50 mètres entre les premiers boisements et les premiers bâtis.

Le risque feu de forêt est abordé en partie 5.2.7 de l'étude d'impact. Celle-ci est complétée avec les recommandations du SDIS émises dans son avis en date du 14 décembre 2023. L'avis du SDIS complet est présenté en annexe 6 de l'étude d'impact.

## IV HIERARCHISATION DES ENJEUX


### IV.1 QUESTION OU REMARQUE DE LA MARE

La MRAe relève l'absence de caractérisation et de hiérarchisation des enjeux dans l'état initial du milieu physique. La hiérarchisation des enjeux est une des étapes essentielles de la démarche d'évaluation environnementale. Elle permet d'appliquer le principe de proportionnalité et de percevoir les thématiques qui présentent ou sont susceptibles de présenter des enjeux. **La MRAe recommande de compléter l'état initial du milieu physique dans ce sens.**

**La MRAe relève l'absence de caractérisation et de hiérarchisation des enjeux dans l'état initial du milieu humain. Elle recommande de le compléter dans ce sens.**

### IV.2 REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE

La hiérarchisation des enjeux a été réalisée sous la forme de tableau de synthèse en fin de chaque sous-partie de l'état initial de l'environnement. L'étude d'impact a donc été actualisée en ce sens dans les parties 3.1.7, 3.2.5, 3.3.3 et 3.4.5.

Négligeable ou nulle	Faible	Modérée	Forte	Très forte
 <p>*Sensibilité environnementale pour chaque enjeu : risque de perte de tout ou partie de la valeur de l'enjeu en raison de la réalisation du projet. Ce risque est la probabilité de perte (aléa) rapportée à la valeur de l'enjeu.</p>				
Domaine	Caractéristiques du site de projet		Sensibilité environnementale	Commentaire
MILIEU HUMAIN				
Démographie	La commune de Martillac a une superficie de 17,09 km <sup>2</sup> . D'après l'INSEE, en 50 ans la population de la commune a augmenté de 350% environ. En 2020 la commune de Martillac compte 3 406 habitants, avec une densité moyenne de 199,3 hab./km <sup>2</sup>		Négligeable ou nulle	
Activité	En 2020, 75% de la population de Martillac possède un emploi. Le nombre de création d'entreprises a augmenté entre 2013 et 2022		Négligeable ou nulle	Le développement de cette zone d'activité permet la création d'emploi dans ce secteur géographique
Transports	La commune de Martillac est desservie par des lignes de car régional Talence-La Brède (n°502 et n°506) ainsi que l'autoroute A62 reliant Bordeaux à Toulouse. Une aire de covoiturage est présente au niveau de la sortie 1 de l'autoroute A62 et de la D1113		Faible	
Urbanisme	Sur le plan urbanistique, la zone d'étude se situe majoritairement dans la zone 1AUX à vocation dominante d'activités. Le site de « Bernin » fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation		Faible	
Matières dangereuses	La commune est concernée par un risque lié au transport de gaz naturel grande distance via des canalisations enterrées le long de la D1113 qui longe le projet sur son bord est		Faible	
ICPE	Des ICPE sont recensées à proximité du site d'étude, la plus proche se situe à 350 m à l'est sur la commune de Saint-Médard-d'Eyrans. Aucune des ICPE à proximité du site d'étude n'est une ICPE classée SEVESO		Faible	
Pollution des sols	Concernant la pollution des sols, un site est recensé à la fois dans la base de données BASOL (réf : SSP3775177) et BASIAS (réf : AQI3304080). Il s'agit d'une ancienne tuilerie qui a brûlé en 1971, affectant les sols et sous-sols au droit de ce site		Faible	
Nuisances sonores et qualité de l'air	Les nuisances sonores et pollutions qui peuvent être constatées au droit du site sont principalement liées au trafic automobile (proximité de la départementale D1113 et autoroute A62, et dans une moindre mesure la route de Bernin). Le site du projet ne se situe pas dans un couloir de nuisance sonore lié à l'activité aéronautique, et l'impact des pollutions atmosphériques est maîtrisé.		Modérée	Augmentation du trafic lié aux activités de la zone d'activité



Domaine	Caractéristiques du site de projet	Sensibilité environnementale	Commentaires
<b>MILIEU PHYSIQUE</b>			
Climat	Le climat au droit de la zone d'étude est un climat océanique altéré.	Négligeable ou nulle	
Topographie et relief	La zone d'étude est située à une altitude d'environ 14 mNGF. La pente, orientée nord-est, est considérée comme étant faible.	Modérée	Un terrassement nécessaire à la construction des bâtiments et infrastructures va impacter le relief naturel tout en conservant la tendance de pente générale vers le nord-est et l'altitude moyenne du site
Géologie	La géologie du site est caractérisée par une formation du système de la Garonne qui correspond à des sables argileux, des graviers et des galets. Le sol dominant est de type fluviolsols.	Négligeable ou nulle	
Pédologie et perméabilité	L'étude pédologique a confirmé la nature du sol à dominante sableuse, présentant une bonne perméabilité.	Forte	L'aménagement de cette zone d'activités induit la construction de bâtiments et infrastructures qui vont imperméabiliser en partie le terrain naturel. Les ouvrages de gestion des eaux pluviales sont dimensionnés pour compenser cette imperméabilisation.
Ressource en eau	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sur le plan réglementaire, la gestion des eaux au droit du site est régie par le SDAGE « Adour-Garonne », le SAGE « Vallée de la Garonne » et le SAGE « Nappes profondes de la Gironde » ;</li> <li>Le projet se situe dans la Zone de Répartition des Eaux de l'Oligocène à l'ouest de la Garonne ;</li> <li>Le cours d'eau « Le Breyra » n'est pas inscrit sur les listes de l'annexe de l'arrêté préfectoral du 12 juin 2013 portant inventaire des zones de frayères ;</li> <li>Le Breyra n'est pas non plus inscrit sur les listes 1 et 2 des cours d'eau, classés au titre de l'article L214-17 du code de l'environnement, (arrêtées par le préfet coordonnateur du bassin Adour-Garonne le 7 octobre 2013), ni ne figure dans le classement des axes à enjeux prioritaires pour les migrateurs amphihalins du bassin de la Garonne ;</li> <li>Le périmètre du projet est concerné par les ZPF souterraines relatives à l'entité « alluvions de la Garonne aval » et à l'entité « calcaires et sables de l'Oligocène à l'ouest de la Garonne » ;</li> <li>Les eaux superficielles sont bien drainées au droit du site grâce à un réseau de fossé permettant des écoulements en direction du nord-est vers le Breyra ;</li> <li>Concernant les eaux souterraines, le site d'étude est situé au niveau de l'entité hydrogéologique correspondant aux Moyennes terrasses (sables, graviers et galets) quaternaires du bassin Adour-Garonne. Celle-ci est un aquifère sédimentaire poreux à nappe libre ;</li> <li>L'Aqueduc de Budos passe sur un axe nord sud à proximité ouest de la zone d'étude ;</li> <li>Le captage AEP référencé BSS001ZNBZ dans la base de données du sous-sol du BRGM est recensé au nord du projet, de l'autre côté du Breyra. La masse d'eau captée est celle de l'aquifère captif de l'Eocène inférieur dont la recharge ne se fait pas au droit du site.</li> </ul>	Faible	
Risques naturels	Les risques naturels sur le secteur sont le risque remontée de nappe (inondations de cave et débordements de nappe), retrait-gonflement des argiles (exposition moyenne) et feu de forêt (zonage informatif des obligations légales de débroussaillage).	Modérée	Le risque naturel le plus important est le risque feu de forêt. Les aménagements projetés prennent en compte les recommandations du SDIS.

Domaine	Caractéristiques du site de projet	Sensibilité environnementale	Commentaire
<b>MILIEU NATUREL</b>			
ZNIEFF	Les zones naturelles d'intérêt écologique floristique et Faunistique (ZNIEFF) les plus proches se situent à 200 m (ZNIEFF II) et 900 m (ZNIEFF I) à l'est du projet, de l'autre côté de l'autoroute des Deux Mers (A62)	Négligeable ou nulle	
Natura 2000	La zone Natura 2000 la plus proche se situe à 840 m à l'est du projet, de l'autre côté de l'autoroute des Deux Mers (A62)	Négligeable ou nulle	
Réservoir de biodiversité	On ne retrouve aucun réservoir de biodiversité ou corridor écologique au droit du projet. Le corridor écologique le plus proche correspond à la Garonne et se situe à 3 km du site	Négligeable ou nulle	
Habitats, faune et flore	Concernant les habitats, la flore et la faune, après une étude écologique poussée, celle-ci conclue que « la totalité du site de l'aire d'étude immédiate présente un intérêt écologique faible »	Faible	
Zones humides	Le diagnostic de zone humide sur critère pédologique et sur critère flore et habitat conclut sur l'absence de zone humide au droit du site	Négligeable ou nulle	

Domaine	Caractéristiques du site de projet	Sensibilité environnementale	Commentaire
<b>PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER</b>			
Site d'intérêt patrimonial ou archéologique	Aucun site d'intérêt patrimonial ou archéologique n'est recensé à proximité	Négligeable ou nulle	
Site inscrit ou classé	Il n'y a pas non plus de site inscrit ou classé	Négligeable ou nulle	
Paysage du site	Le terrain est actuellement une friche herbeuse entretenue	<b>Forte</b>	Le projet prévoit la construction de bâtiments et des accès et voiries. Préservation de la trame verte existante à proximité et renforcement avec création de ligne boisée pour créer la continuité écologique (renforcement des espaces verts et plantation arborée et arbustive). Prise en compte des lignes à hautes et très haute tension dans la conception du projet.
Bois à proximité	Il existe une zone boisée à proximité immédiate, le « Bois de Bernin »	Négligeable ou nulle	
Breyra	Le cours d'eau du Breyra passe à proximité immédiate au nord du projet	Négligeable ou nulle	

## V ANALYSE PAYSAGERE

### V.1 QUESTION OU REMARQUE DE LA MRAE

Concernant le paysage, le site se situe à proximité immédiate de la zone d'activités de la Grange (au nord) sur la commune de Martillac et de la zone d'activités de Lamourou (à l'est) sur la commune de Cadaujac. Des parcelles boisées jouxtent le site à l'ouest et au sud. La MRAe relève qu'aucune analyse paysagère n'est proposée dans l'étude. Les visibilitées ne sont pas présentées.

### V.2 REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE

L'étude d'impact présente bien une analyse paysagère (abords immédiats et périmètre lointain) en partie 3.3.2 de l'étude. La carte 36 présente les éléments paysagers principaux autour du site projet.

## VI BILAN DES EMISSIONS DE GES

### VI.1 QUESTION OU REMARQUE DE LA MARE

#### Émissions de gaz à effet de serre (GES) et adaptation au changement climatique

L'étude d'impact ne présente pas de bilan des émissions de GES liées à la construction des bâtiments et ne contient pas de bilan carbone complet tenant compte des travaux d'aménagement du parc, du changement d'occupation des sols, et de la phase d'exploitation. Les analyses du potentiel de développement des énergies renouvelables dont relève ce type de projet ne sont pas présentées (article R.122-5 du Code de l'environnement).

La MRAe relève que l'analyse des incidences du projet sur le climat reste sommaire. **Elle recommande de compléter le dossier par un bilan des émissions de gaz à effet de serre en se référant au guide méthodologique de février 2022 (Ministère de la Transition Écologique) relatif à la prise en compte des émissions de gaz à effet de serre dans les études d'impact.**<sup>5</sup>

### VI.2 REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE

Sur les recommandations de la MRAe, le maître d'ouvrage a complété le dossier d'étude d'impact avec un bilan carbone à l'échelle du projet afin de comptabiliser les impacts environnementaux dès la phase de conception de celui-ci.

Ce bilan carbone est basé sur le guide méthodologique du Ministère de la Transition écologique.

Afin de limiter l'impact du projet, la maîtrise d'ouvrage orientera sa conception de celui-ci autour de 3 points :

- Construction limitée : réduire les émissions associées à la structure en ayant une réflexion sur la nature des bétons employés
- Solutions bas carbone : intégration de produits biosourcés, issus de filière de recyclage ou à faible impact carbone
- GES maîtrisé : obligé les preneurs à utiliser des fluides frigorigènes afin de limiter l'impact carbone de l'exploitation.

Concernant l'exploitation des bâtiments, la maîtrise d'ouvrage utilisera des énergies renouvelables notamment l'énergie solaire par la pose de panneaux photovoltaïques en toiture et en ombrière en mettant en place un système de d'autoconsommation collective.

De même, la possibilité d'utiliser la biomasse (installation d'une chaufferie pour l'ensemble du site) sera examinée.

Nous recommandons auprès des preneurs l'installation de pompes à chaleur pour le chauffage et la climatisation, ainsi que des centrales de traitement d'air double flux avec récupération de chaleur. De plus, nous préconisons l'utilisation de spots LED.

Le bilan carbone et l'étude de potentiel en énergies renouvelables seront transmis aux acquéreurs qui seront tenus de respecter les préconisations indiquées dans les études.

Le bilan carbone complet est présenté en annexe 9 de l'étude d'impact, et l'étude de potentiel en énergies renouvelables en annexe 10. La partie 5.2.1 de l'étude d'impact a été actualisée en conséquence.