

**Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale  
Nouvelle-Aquitaine  
sur le projet de création d'une zone d'activités à Martillac (33)**

n°MRAe 2024APNA28

dossier P-2023-15120

**Localisation du projet :** Commune de Martillac (33)  
**Maître d'ouvrage :** Groupe CTI  
**Avis émis à la demande de l'Autorité décisionnaire :** maire de Martillac  
**En date du :** 2 février 2024  
**Dans le cadre de la procédure d'autorisation :** Permis d'aménager  
L'Agence régionale de santé et le préfet de département au titre de ses attributions dans le domaine de l'environnement ayant été consultés.

**Préambule.**

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

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

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

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

*Le présent avis vaudra pour toutes les procédures d'autorisation conduites sur ce même projet sous réserve d'absence de modification de l'étude d'impact (article L. 122-1-1 III du Code de l'environnement).*

*Cet avis d'autorité environnementale a été rendu le 8 mars 2024 par délégation de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine à M. Pierre LEVAVASSEUR.*

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

## I – Le projet et son contexte

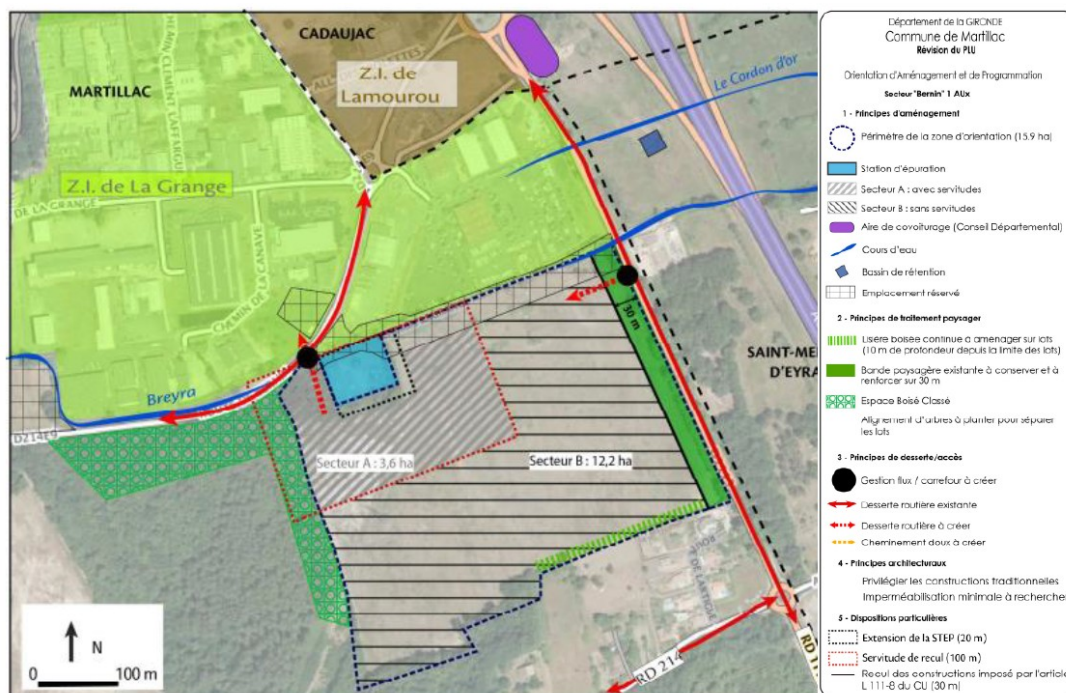
Le présent avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) porte sur le projet de création d'une Zone d'Activités "Bernin" d'environ 16,8 ha sur la commune de Martillac dans le département de la Gironde (33). Le projet est porté par le groupe CTI. Il présente une vocation d'activités mixtes (industrielles, logistiques, services).

Le projet s'insère dans un environnement périurbain (à 700 m du centre-bourg), au contact de l'urbanisation au nord dont il est séparé par le ruisseau le Breyra et de la route départementale RD 1113 qui le longe à l'est. Plusieurs zones industrielles et/ou commerciales se trouvent à proximité du site du projet (deux au nord du site et une autre à environ 200 m à l'est du site). A l'ouest, se trouve un espace naturel et au sud des habitations et des terrains boisés.



*Localisation du projet et vue perspective du projet- extrait étude d'impact pages 17 et 20*

Dans le PLU communal en vigueur, le projet est inscrit dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), classé en zone 1 Aux dont la description est reprise ci-après : "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 RD1113 et l'autoroute A62. Elle englobe des terrains à équiper destinés aux implantations de construction et installations à usage artisanal, hôtelier, de services, de bureaux ou industriel."



*OAP secteur "Bernin" 1Aux – PLU de Martillac – extrait étude d'impact page 21*



## Description du projet d'aménagement

L'aménageur envisage la réalisation de la zone d'activités sous la forme d'un lotissement comportant neuf lots dont huit lots de terrains à bâtir et un lot commun pour les espaces verts et voiries. Les surfaces des lots à bâtir seront comprises entre 4 161 m<sup>2</sup> et 60 078 m<sup>2</sup>. Les emprises bâties par lot sont définies, de 2 635 m<sup>2</sup> pour le lot 1 à 7 773 m<sup>2</sup> pour le lot 8, portant une emprise bâtie globale à 30 441 m<sup>2</sup>. Le projet comprendra environ 20 734 m<sup>2</sup> d'espaces verts communs et 10 179 m<sup>2</sup> de voiries et stationnement (dont un parking de covoiturage de 27 places).

Un plan de masse avec découpage des lots est proposé ci-dessous, reprenant les grands principes d'aménagement de la zone d'activités.



*Plan de masse envisagé- extrait étude d'impact page 23*

## Procédures relatives au projet

Ce projet fait l'objet d'une étude d'impact en application de la rubrique n°39 b) du tableau annexé à l'article R122-2 du code de l'environnement relative aux opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 10 ha. De ce fait, il est également soumis à l'avis de la MRAe, objet du présent document.

Cet avis est sollicité dans le cadre d'une procédure de demande de permis d'aménager.

Le présent avis porte sur les principaux enjeux environnementaux du projet : la préservation des milieux naturels avoisinants et le milieu humain (justification du projet, consommation d'espace, nuisances et risques).

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

Rappel : cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Il vise à améliorer la conception du projet et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

### Qualité générale des documents

Le dossier fourni à la MRAe comprend l'étude d'impact et son résumé non technique ainsi que la demande de permis d'aménager. Ce dossier répond aux attendus de l'article R.122-5 du Code de l'environnement.

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

### **II.1.1 Milieu physique et risques naturels**

Le site du projet présente une topographie assez plane avec une pente jugée faible, orientée nord-est. L'altitude moyenne du site est à environ 14 m NGF.

Les terrains du site présentent les caractéristiques d'un sol à dominante sableuse, disposant d'une bonne perméabilité. Des traces d'hydromorphie ont été constatées à faible profondeur en partie sud du site lors des études pédologiques et de perméabilité des sols réalisés en septembre et octobre 2020. Selon le dossier, ces traces correspondent à des écoulements lents d'eaux pluviales.

Le secteur d'étude appartient au bassin versant de la Garonne. Le cours d'eau du Breyra longe le site sur sa partie nord. Le site comprend un réseau de fossés intérieurs au site et sur les contours de l'emprise du projet<sup>2</sup>. L'enclave située à l'extrémité nord-ouest du site du projet est intégrée au dimensionnement du projet pour la gestion des eaux pluviales.



Cartographie du réseau hydrographique – extrait étude d'impact page 49

Le site n'intercepte aucun captage d'eau potable ni de périmètre de protection. Toutefois, le périmètre de protection immédiate du captage d'eau destinée à la consommation humaine « Cordon » localisée sur la commune de Martillac, est limitrophe au nord du site. Des servitudes liées à l'aqueduc de Budos sont situées

1 Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (1) - Légifrance (legifrance.gouv.fr)

2 Cartographies disponibles en page 49 de l'étude d'impact



à environ 170 m à l'ouest du projet.

Le site du projet est concerné par les Zones à Préserver pour l'alimentation en eau potable pour le Futur (ZPF) souterraines, relatives aux entités « alluvions de la Garonne aval » et « calcaires et sables de l'Oligocène à l'ouest de la Garonne ».

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

#### 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.

La zone d'étude est potentiellement sujette aux inondations de cave et se trouve en zone d'exposition moyenne au risque de retrait – gonflement des argiles.

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.**

### II.1.2 Milieux naturels

Zonages de protection et d'inventaire de la biodiversité : le projet n'intercepte aucun zonage, mais plusieurs sites sont recensés autour du périmètre du projet (cartographies en pages 60 et 61). Selon le dossier, aucun lien fonctionnel n'existe entre ces zonages et le site du projet, les sites étant séparés par l'autoroute A62 :

- à environ 840 m à l'ouest du site Natura 2000 *Bocage humide de Cadaujac et Saint-Médard-d'Eyrans* FR 7200688 désigné au titre de la Directive Habitats ;
- à environ 2,3 km au nord du site Natura 2000 *Réseau hydrographique du Gat Mort et du Saucats* FR 7200797 désigné au titre de la Directive Habitats ;
- à environ 900 m à l'ouest de la ZNIEFF<sup>3</sup> de type I *Bocage de la basse vallée du Saucats et du Cordon d'Or* ;
- à environ 200 m à l'ouest de la ZNIEFF de type II *Bocage humide de la basse vallée de la Garonne*,

Concernant la trame verte et bleue : le site est localisé au nord d'un réservoir de biodiversité « boisements de conifères et milieux associés selon le SRADDET Nouvelle-Aquitaine. Selon le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise, la prairie du projet est identifiée dans les espaces artificialisés, les boisements qui l'entourent sont considérés « comme socle d'espaces naturels, agricoles et forestiers favorables à la nature ordinaire ». Quant au ruisseau du Breyra, il est considéré comme continuité locale sous pression.



Carte « continuités des espaces sur l'aire métropolitaine de Bordeaux » du SCoT - extrait annexe 4 étude faune flore page 124

3 Zone d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique.

Concernant les habitats et les espèces présents sur le site, les enjeux ont été déterminés sur la base de données bibliographiques et d'inventaires de terrain réalisés en octobre 2020, en mars, avril, mai, août 2021 et en mars, avril 2023. Ces investigations ont permis de mettre en évidence huit habitats naturels sur le site (cartographie en page 64). Selon le dossier, l'ensemble du périmètre du projet présente un enjeu faible, le site correspondant actuellement à une friche herbeuse régulièrement entretenue.

Concernant la flore, aucune espèce protégée n'est recensée. Une espèce déterminante ZNIEFF en Nouvelle-Aquitaine en raison de son caractère plus rare en Limousin, le Silène de France est présente au nord-ouest de l'emprise du projet. Dix espèces exotiques envahissantes dont six sont présentes sur le site.

Concernant la faune, les investigations ont mis en évidence la présence d'espèces communes de papillons, d'orthoptères, d'oiseaux, de mammifères et de chiroptères.

Compte tenu des caractéristiques de l'emprise du projet, l'enjeu écologique est qualifié de faible sur l'ensemble du périmètre.

Concernant les zones humides, leur caractérisation a été effectuée en conformité avec les dispositions de l'article L.211-1 du Code de l'environnement (critère pédologique ou floristique)<sup>4</sup> et aucune zone humide n'est établie sur le site.

### **II.1.3 Milieu humain et paysage**

Les habitations les plus proches se trouvent à environ 350 m à l'est et à 470 m à l'ouest du site du projet.

Le site du projet est traversé par de nombreuses servitudes liées aux lignes électriques aériennes et pylônes, à la conduite d'adduction d'eau potable de « 100 000 m³/j » (au nord du site), à une canalisation de gaz enterré (limite est du site), à la station d'épuration (au nord-ouest du site). Le syndicat gestionnaire de la station d'épuration envisage une augmentation de 20 m de son emprise par rapport à ses limites actuelles au sud et à l'est dans le cadre de son agrandissement prévisionnel après 2029. Cette extension donnera lieu à une servitude de 100 m, bande dans laquelle il sera interdit de construire des habitations et des établissements recevant du public. De ce fait, l'implantation de bâtiment à usage commercial recevant du public ne sera pas possible dans le secteur impacté par la servitude.

Concernant les mobilités et les infrastructures routières, le site se situe à proximité de l'autoroute A62 très fortement fréquentée (trafic moyen journalier annuel pour la période 2018/2019 estimé à 32 915 véhicules) et de deux routes départementales moyennement fréquentées (RD1113 et RD214E9) depuis lesquelles des accès nouveaux seront créés dans le cadre du projet.

Une étude de trafic a été réalisée en septembre 2021 qui traduit une situation assez chargée mais non saturée en termes de volume de trafic. Selon l'étude, les réserves de capacité existantes pourront absorber les volumes de trafic journaliers projetés. Aucune saturation des réseaux n'est envisagée dans le cadre de la mise en œuvre du projet. L'impact sur la circulation sera donc limité selon le dossier.

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.

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.

Concernant le patrimoine, le site du projet n'est concerné par aucun périmètre de protection lié à un élément du patrimoine culturel et ne renferme aucun site archéologique connu.

**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.**

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

### **II.2.1 Milieu physique et risques naturels**

L'étude d'impact présente en pages 85 et suivantes une analyse sommaire des incidences du projet sur le milieu physique.

4 La zone humide correspond ainsi aux cumuls des terrains répondant à l'un au moins des deux critères pédologique ou floristique.

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

#### 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>

Gestion des eaux pluviales : au regard de l'étude de sol et des coefficients d'infiltration, les eaux pluviales issues des parties communes et du bassin versant amont seront collectées et pré-traitées (décantation, séparateur à hydrocarbures) avant d'être rejetées dans le milieu naturel via un bassin d'infiltration localisé au nord-est du site. Les eaux pluviales des lots privés seront gérées par les futurs exploitants via une infiltration à la parcelle.

Gestion des eaux usées : elles seront collectées et dirigées vers une station d'épuration pour y être traitées.

Raccordement aux réseaux divers : le projet sera raccordé au réseau d'adduction d'eau.

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.**

## **II.2.2 Milieux naturels**

L'étude intègre en page 95 et suivantes une analyse des effets du projet sur les habitats naturels, la faune et la flore.

Le projet prévoit plusieurs mesures d'évitement et de réduction d'impact :

- adaptation du calendrier notamment pour les phases de débroussaillage hors période de nidification ;
- mise en place d'aires de lavage étanches ;
- conservation de l'alignement d'arbres à l'est du projet.

## **II.2.3 Milieu humain et paysage**

En phase d'exploitation, une trame verte sera créée sur une épaisseur de 15 m au nord le long du chemin de Bernin, à l'est le long de la RD 1113 et au sud afin de limiter les vues notamment vis-à-vis des habitations.

Les impacts économiques sont jugés positifs selon le dossier. Les activités accueillies ne sont pour autant pas connues à ce jour.

#### 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

<sup>5</sup> [https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/Prise%20en%20compte%20des%20%C3%A9missions%20de%20gaz%20%C3%A0%20effet%20de%20serre%20dans%20les%20%C3%A9tudes%20d%E2%80%99impact\\_0.pdf](https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/Prise%20en%20compte%20des%20%C3%A9missions%20de%20gaz%20%C3%A0%20effet%20de%20serre%20dans%20les%20%C3%A9tudes%20d%E2%80%99impact_0.pdf)

(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.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.**

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

Le projet, objet du présent avis, porte sur la création d'une zone d'activités sur la commune de Martillac dans le département de la Gironde (33). La zone d'activités vise l'installation d'entreprises à vocation industrielle et logistique et de services sur une friche herbeuse régulièrement entretenue à proximité d'un cours d'eau et de massifs boisés. Du fait de l'entretien régulier du site, les enjeux en termes de biodiversité sont très limités.

Toutefois, les milieux avoisinants tels qu'un cours d'eau, le périmètre de protection immédiat du captage d'eau potable, des massifs boisés, concentrent les principaux enjeux environnementaux du projet. La préservation des milieux et la gestion des eaux pluviales devront faire l'objet d'une attention particulière compte tenu de la localisation du projet et de sa nature, dans le cadre d'une démarche d'évaluation environnementale qui reste à poursuivre.

De manière générale, l'étude d'impact proposée par le porteur de projet mérite d'être complétée notamment en termes de justification du projet, de limitation de l'artificialisation, de hiérarchisation des enjeux, de prise en compte du risque de feux de forêt.

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

À Bordeaux, le 08 mars 2024

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,  
le membre délégataire

**Signé**

Pierre Levavasseur

6 <http://www.ademe.fr/impact-amenagements-routiers-pollution-atmospherique>

7 <http://www.ademe.fr/impacts-limitations-vitesse-qualite-lair-climat-lenergie-bruit>

8 <http://www.ademe.fr/urbanisme-qualite-lair-territoires-respirent>