

Ministère chargé de  
l'environnement

*Ce formulaire sera publié sur le site internet de l'autorité environnementale  
Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative*

**Cadre réservé à l'autorité environnementale**

Date de réception :

3/07/2018

Dossier complet le :

3/07/2018

N° d'enregistrement :

2018-5925

**1. Intitulé du projet**

Construction d'un magasin dédié au bricolage et au jardinage avec parc de stationnement de 275 places, sur l'ilot Sud-Ouest du Parc d'Activités Economique, sur la commune de MAZERES (33), dont la surface de plancher totale est égale à 13 985 m<sup>2</sup>.

**2. Identification du (ou des) maître(s) d'ouvrage ou du (ou des) pétitionnaire(s)**

**2.1 Personne physique**

Nom

Prénom

**2.2 Personne morale**

Dénomination ou raison sociale

SAS LANGON DISTRIBUTION

Nom, prénom et qualité de la personne  
habilitée à représenter la personne morale

M. LAFFORGUE Alain - Président

RCS / SIRET

3 9 | 0 | 9 | 2 | 3 | 1 | 7 | 5 | 0 | 0 | 0 | 2 | 5

Forme juridique

SAS

**Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n°1**

**3. Catégorie(s) applicable(s) du tableau des seuils et critères annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et dimensionnement correspondant du projet**

N° de catégorie et sous catégorie	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la catégorie (Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.))
39	Permis de construire créant une surface de plancher totale de 13 985 m <sup>2</sup> et couvrant un terrain d'assiette d'une superficie de 33 844 m <sup>2</sup> .
41.a	Aire de stationnement ouverte au public de 275 places.

**4. Caractéristiques générales du projet**

**Doivent être annexées au présent formulaire les pièces énoncées à la rubrique 8.1 du formulaire**

**4.1 Nature du projet, y compris les éventuels travaux de démolition**

Le projet sera implanté au sein du Parc d'Activités de Mazères; il consistera à la construction d'un magasin dédié au bricolage et au jardinage de 13 985m<sup>2</sup> de surface de plancher avec l'aménagement de parkings (275 places au total) et de voiries. Des espaces verts seront conservés et plantés en partie Est et Ouest du site.

Le projet sera implanté le long de la RN524, il correspond à l'ilot Sud-Ouest du Parc d'Activités Economique de Mazères.

L'accès au commerce se fera via la rue des Frènes au Nord et la rue des Platanes au Sud.

Une circulation indépendante périphérique pour les camions de livraison sera organisée à l'arrière du magasin (Est), dont l'entrée s'effectuera via le giratoire entre la rue des Platanes et la rue des Troenes, et la sortie sur la rue des Frènes au Nord-Est.

## 4.2 Objectifs du projet

Le projet consiste à construire un magasin de bricolage et de jardinage au sein du Parc d'Activités Economique de Mazères, au Sud de la ville de Langon, bien desservi par le réseau existant (RN524).

Ce projet permettra de dynamiser et valoriser le site.

Le Parc d'Activités Economique de Mazères est situé en Zone de Revitalisation Rurale (ZRR) dont l'objectif est de:

- Créer des emplois,
- Développer cette Zone d'Activités dans laquelle la Communauté de Communes du Sud Gironde a investi pour son aménagement.

La création du bâtiment respectera les dernières normes de construction et permettra d'offrir des espaces de vente modernes et confortables pour les clients et les employés (confort acoustique, thermique et de luminosité, stationnement PMR...).

La projet vise à être respectueux de l'environnement avec l'emploi de matériaux durables, une architecture privilégiant la lumière naturelle et une bonne intégration paysagère avec la plantation d'essences locales pour les espaces verts.

## 4.3 Décrivez sommairement le projet

### 4.3.1 dans sa phase travaux

Le démarrage des travaux est prévu pour le second semestre 2018. La phase travaux consistera en la construction d'un bâtiment commercial sur l'îlot Sud-Ouest du PAE, reprenant les mêmes caractéristiques paysagères des bâtiments voisins récemment construits:

- Construction du bâtiment :
  - \* terrassement de la plateforme,
  - \* passage des réseaux,
  - \* gros œuvre et second œuvre,
  - \* installation de 5 000 m<sup>2</sup> de panneaux photovoltaïques.
- Construction des voiries en enrobé avec mise en place :
  - \* d'une circulation indépendante périphérique pour les camions en livraison,
  - \* d'une circulation indépendante centrale pour véhicules légers et deux roues,
  - \* d'une circulation protégée pour les piétons.
- Espaces libres : plantation de végétaux dont le choix se fera dans le respect des espèces locales.

Des installations provisoires de chantier seront mises en place durant la période de préparation et jusqu'à la fin du chantier (base de vie de chantier).

### 4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Le magasin sera exploité du lundi au samedi de 8h30 à 19h30 approximativement. Cette nouvelle enseigne commerciale dynamisera le parc d'activités et viendra compléter l'offre déjà présente, et ainsi générer un afflux supplémentaire de consommateurs.

Le bâtiment mettra en œuvre une solution de production d'énergie locale et renouvelable avec l'installation de panneaux photovoltaïques positionnés en toiture.

La surface de l'installation d'environ 5 000 m<sup>2</sup> autorise une capacité de production annuelle de 900 MWh, qui sera entièrement autoconsommée et couvrira 75% des besoins énergétiques du bâtiment.

Le bâtiment offrira une source locale, propre et compétitive d'approvisionnement en électricité à disposition de son environnement proche. L'électricité produite permettra d'alimenter les bornes de recharge des Véhicules Électriques prévus sur le parking.

Les eaux pluviales seront traitées sur site par le biais de noues, bassin de rétention et par structures réservoirs.

Les livraisons seront effectuées à l'arrière du magasin et en matinée (entre 6h30 et 12h) afin de limiter l'impact sur le trafic de la ZA.

**4.4 A quelle(s) procédure(s) administrative(s) d'autorisation le projet a-t-il été ou sera-t-il soumis ?**

La décision de l'autorité environnementale devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

Permis de construire (Code de l'Urbanisme)

Autorisation de défrichement (code Forestier)

Dossier " Loi sur l'Eau" (Code de l'Environnement)

**4.5 Dimensions et caractéristiques du projet et superficie globale de l'opération - préciser les unités de mesure utilisées**

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
Assiette du permis de construire	33 844 m <sup>2</sup>
Emprise au sol du magasin	14 343 m <sup>2</sup>
Surface de plancher totale	13 985 m <sup>2</sup>
Nombre de places de stationnement	275 places
Surface imperméabilisée (voiries et parkings)	12 234 m <sup>2</sup>
Surface des espaces verts	7 267 m <sup>2</sup>

**4.6 Localisation du projet**

Adresse et commune(s)  
d'implantation

RN524 / Rue des Platanes / Rue de  
Troenes/ Rue des Frênes  
Commune de MAZERES (33)

Cadastre: section A n°1176, 1177,  
1180, 1181, 1182, 1183, 1219,1223,  
1224, 1225, 1226

Coordonnées géographiques<sup>1</sup>

Long. 0 ° 44 ' 17 " W Lat. 44 ° 31 ' 01 " N

Pour les catégories 5° a), 6° a), b)  
et c), 7° a), 9° a), 10°, 11° a) et b),  
22°, 32°, 34°, 38° ; 43° a) et b) de  
l'annexe à l'article R. 122-2 du  
code de l'environnement :

Point de départ :

Long. ° ' " Lat. ° ' "

Point d'arrivée :

Long. ° ' " Lat. ° ' "

Communes traversées :

Joignez à votre demande les annexes n° 2 à 6

4.7 S'agit-il d'une modification/extension d'une installation ou d'un ouvrage existant ?

Oui

Non

4.7.1 Si oui, cette installation ou cet ouvrage a-t-il fait l'objet d'une évaluation  
environnementale ?

Oui

Non

4.7.2 Si oui, décrivez sommairement les  
différentes composantes de votre projet et  
indiquez à quelle date il a été autorisé ?

<sup>1</sup> Pour l'outre-mer, voir notice explicative

## 5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

Afin de réunir les informations nécessaires pour remplir le tableau ci-dessous, vous pouvez vous rapprocher des services instructeurs, et vous référer notamment à l'outil de cartographie interactive CARMEN, disponible sur le site de chaque direction régionale.

Le site Internet du ministère de l'environnement vous propose un regroupement de ces données environnementales par région, à l'adresse suivante : <http://www.developpement-durable.gouv.fr/-Les-donnees-environnementales-.html>.

Cette plateforme vous indiquera la définition de chacune des zones citées dans le formulaire.

Vous pouvez également retrouver la cartographie d'une partie de ces informations sur le site de l'inventaire national du patrimoine naturel (<http://inpn.mnhn.fr/zone/sinp/espaces/viewer/>).

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet n'est pas localisé dans une ZNIEFF de type I ou II. La ZNIEFF la plus proche est localisée à environ 170 m à l'Ouest (ZNIEFF de type I "Réseau hydrographique du Brion").
En zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Sur le territoire d'une commune littorale ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ? si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une zone de répartition des eaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La commune de Mazères est concernée par la ZRE de l'aquifère "Oligocène à l'Ouest de la Garonne", dont la cote de référence est à +45 m NGF. Le projet est situé à une cote moyenne de 60m NGF donc au-dessus de la cote ZRE.
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un site inscrit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :</b>	<b>Oui</b>	<b>Non</b>	<b>Lequel et à quelle distance ?</b>
D'un site Natura 2000 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet n'est pas situé dans ou à proximité d'un site NATURA 2000. Le site le plus proche se situe à 1km à l'Ouest, il s'agit du réseau hydrographique du Brion, inscrite au réseau NATURA 2000 Directive-Habitats sous le code n°FR7200801.
D'un site classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

6. Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine au vu des informations disponibles

6.1 Le projet envisagé est-il susceptible d'avoir les incidences notables suivantes ?

Veillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet sera connecté au réseau d'eau potable public existant. Il s'agira de raccorder le commerce au réseau AEP. Ce raccord sera étudié dans le cadre du permis de construire et fera l'objet d'un accord du gestionnaire dudit réseau.  Les prélèvements seront limités car un système de récupération des eaux pluviales sera mis en place pour l'arrosage de toute la jardinerie, des espaces verts et les sanitaires du magasin.
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il excédentaire en matériaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Milieu naturel	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le terrain est régulièrement entretenu par la communauté de communes du Sud Gironde depuis son changement de destination en 2012.
	Si le projet est situé dans ou à proximité d'un site Natura 2000, est-il susceptible d'avoir un impact sur un habitat / une espèce inscrit(e) au Formulaire Standard de Données du site ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

	Est-il susceptible d'avoir des incidences sur les autres zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet n'est pas situé en ZRE et n'impactera pas les ZNIEFF et les sites inscrits/classés. Le projet est localisé hors des zones de protection et de sauvegarde.
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Les ilots situés en façade de la RN, dont fait parti le terrain, font l'objet d'un entretien régulier par le propriétaire actuel (Communauté de Communes).
<b>Risques</b>	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site est concerné par les risques naturels suivants: - Mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des argiles (moyen), - Sismicité : zone de sensibilité très faible (niveau 1), - Risque de remontée de nappe (sensibilité très forte).
	Engendre-t-il des risques sanitaires ? Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Nuisances</b>	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet entraînera la circulation d'engins de chantier lors de la phase de travaux, cet impact sera temporaire, limité à la phase chantier. La création d'un bâtiment commercial (bricolage et jardinage) a pour objectif de dynamiser le secteur et de compléter l'offre commerciale de la zone. Le déplacements de nouveaux clients engendrera une légère augmentation du trafic à l'entrée du parc d'activités. Les infrastructures de la ZA ont été suffisamment dimensionnées pour permettre l'afflux supplémentaire.
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	La phase travaux pourra entrainer des nuisances sonores. L'entreprise en charge des travaux organisera son chantier de manière à respecter la législation en vigueur et de réduire au maximum les nuisances. En phase d'exploitation, le projet pourra générer du bruit du fait de déplacements automobiles supplémentaires. Le projet est déjà concerné par l'ambiance sonore d'une zone d'activités et par les nuisances de la RN524.

	<p>Engendre-t-il des odeurs ?</p> <p>Est-il concerné par des nuisances olfactives ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des vibrations ?</p> <p>Est-il concerné par des vibrations ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>La phase travaux pourra entrainer des vibrations temporaires. L'entreprise en charge des travaux organisera son chantier de manière à respecter la législation en vigueur et de réduire au maximum les nuisances.</p>
	<p>Engendre-t-il des émissions lumineuses ?</p> <p>Est-il concerné par des émissions lumineuses ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>L'éclairage naturel sera privilégié pour limiter la consommation en journée. Pour cela, les façades du magasin seront vitrées pour laisser rentrer un maximum de lumière, et les réserves seront également éclairées par la lumière naturelle.</p>
		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>L'éclairage nocturne (Led) sera dirigé vers le bas et limité à l'éclairage du bâtiment et des voiries, et des phares de voitures.</p> <p>Actuellement, on observe des émissions lumineuses à proximité immédiate, issues des infrastructures et bâtiments commerciaux existants.</p>
<b>Emissions</b>	<p>Engendre-t-il des rejets dans l'air ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Durant la phase travaux, de faibles émissions de poussières dans l'atmosphère pourront avoir lieu. Celles-ci seront cependant limitées dans le temps, à la durée des travaux.</p>
	<p>Engendre-t-il des rejets liquides ?</p> <p>Si oui, dans quel milieu ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Le projet engendrera des rejets d'eaux pluviales vers le réseau de noues et bassins de rétention présents en limite Ouest du site, et vers le réseau collectif public présent sous la RN524. Les eaux pluviales seront préalablement collectées et stockées dans des structures réservoirs sous voiries et parkings puis transiteront dans un séparateur à hydrocarbures avant rejet régulé. Les eaux usées seront également rejetées dans le réseau d'assainissement EU public.</p>
	<p>Engendre-t-il des effluents ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Le projet sera à l'origine de la création d'eaux usées, ces dernières seront collectées par un réseau séparatif et gravitaire propre au projet qui sera connecté au collecteur public et traitées au niveau de la station d'épuration.</p>
	<p>Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Le projet engendrera la production de déchets liés aux activités de commerce dans le domaine du bricolage et du jardinage. Ils seront envoyées vers des filières de traitement appropriées.</p>



Patrimoine / Cadre de vie / Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet s'insère dans une zone d'activités existantes. Il sera en harmonie avec l'architecture des bâtiments récents et des caractéristiques paysagères du parc d'activités. Il est à noter que l'ilot objet de la rente demande est l'un des dernier non bâti de cette zone d'activités.
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

**6.2 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'être cumulées avec d'autres projets existants ou approuvés ?**

Oui  Non  Si oui, décrivez lesquelles :

**6.3 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'avoir des effets de nature transfrontière ?**

Oui  Non  Si oui, décrivez lesquels :

Le terrain s'inscrit sur des terrains ouverts à l'urbanisation, en vue de développer des activités économiques. Le terrain et l'ensemble de la façade sur la RN fait l'objet d'un entretien régulier afin de préserver une façade d'entrée de la zone commerciale entretenue.

Les parcelles ne présentent pas d'intérêt écologique répertorié particulier : elle n'est pas localisé dans une zone d'inventaire ou de protection). Le projet prévoit l'aménagement de plus de 7 200 m<sup>2</sup> d'espaces verts, surtout en partie Ouest du site, permettant une marge recul de plus de 40 m vis-à-vis de l'axe de la RN 524.

Les eaux pluviales seront collectées et stockées dans des structures réservoirs sous voiries et parkings, puis rejetées de façon régulée vers les bassins existants (gestion qualitative et quantitative). Un séparateur hydrocarbures sera mis en place en amont du rejet.

La conception du bâtiment sera réalisée dans une démarche de développement durable (lumière naturelle, panneaux photovoltaïques, matériaux durables, réduction des consommations d'énergie par une isolation renforcée).

Les éclairages seront contrôlés de type Led et dirigés vers le bas afin de minimiser l'impact sur la faune locale.

Le volet paysager et architectural du projet sera en cohérence avec les projets récemment réalisés dans la zone commerciale.

**6.4 Description, le cas échéant, des mesures et des caractéristiques du projet destinées à éviter ou réduire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine (pour plus de précision, il vous est possible de joindre une annexe traitant de ces éléments) :**

L'objectif étant d'allier activité commerciale, espaces paysagers et espaces naturels, et d'optimiser au mieux les possibilités du site tout en créant des espaces paysagés de qualité.

Le projet se situe en dehors des zonages du patrimoine naturel et de l'inventaire scientifique.

Les eaux pluviales issues du ruissellement sur les surfaces imperméabilisées du projet seront collectées, stockées dans des structures réservoirs puis rejetées de façon régulée vers le réseau public (gestion qualitative et quantitative).

La conception du bâtiment sera réalisée dans une démarche de développement durable, les consommations d'énergie seront réduites par la mise en place d'un système de récupération des eaux de pluie pour la jardinerie, l'arrosage des espaces verts et pour les sanitaires, par une architecture privilégiant la lumière naturelle. En complément, le bâtiment mettra en œuvre une solution active de production locale, propre et renouvelable avec la mise en place de 5000 m<sup>2</sup> de panneaux photovoltaïques sur le toit du magasin pour l'auto-consommation électrique du bâtiment.

Les éclairages seront contrôlés et limités en période diurne et nocturne par la construction de façades vitrées laissant entrer un maximum de lumière dans le magasin et dans la réserve la journée et par l'extinction de l'enseigne à 22 h.

L'organisation des flux a également été étudiée pour limiter les impacts sur la circulation avec la création d'un giratoire en entrée du projet et d'infrastructures adaptées au sein du parc.

**7. Auto-évaluation (facultatif)**

Au regard du formulaire rempli, estimez-vous qu'il est nécessaire que votre projet fasse l'objet d'une évaluation environnementale ou qu'il devrait en être dispensé ? Expliquez pourquoi.

Le projet est localisé dans un parc d'activités existant et s'implantera sur un îlot prévu pour accueillir un bâtiment commercial. Il permettra de compléter de manière cohérente l'offre commerciale existante.

L'opération projetée a été programmée en prenant en compte les enjeux identifiés, tout en respectant l'ensemble du règlement de la ZA.

Du fait de la prise en compte dans le projet ou de la faible importance des enjeux, ce projet pourrait être dispensé d'une étude d'impact, d'autant que l'îlot objet du projet s'implante dans le parc d'activités économiques de Mazères qui a déjà fait l'objet de diverses études (loi sur l'eau, défrichement, étude d'impact,...) dans le cadre de l'aménagement d'ensemble.

**8. Annexes**

**8.1 Annexes obligatoires**

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - <b>non publié</b> ;	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe) ;	<input checked="" type="checkbox"/>
3	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain ;	<input checked="" type="checkbox"/>
4	Un plan du projet <u>ou</u> , pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories 5° a), 6° b) et c), 7°, 9°, 10°, 11°, 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement un projet de tracé ou une enveloppe de tracé ;	<input checked="" type="checkbox"/>
5	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 5° a), 6° b) et c), 7°, 9°, 10°, 11°, 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement : plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau ;	<input checked="" type="checkbox"/>
6	Si le projet est situé dans un site Natura 2000, un plan de situation détaillé du projet par rapport à ce site. Dans les autres cas, une carte permettant de localiser le projet par rapport aux sites Natura 2000 sur lesquels le projet est susceptible d'avoir des effets.	<input checked="" type="checkbox"/>

**8.2 Autres annexes volontairement transmises par le maître d'ouvrage ou pétitionnaire**

Veillez compléter le tableau ci-joint en indiquant les annexes jointes au présent formulaire d'évaluation, ainsi que les parties auxquelles elles se rattachent

Objet
7. Présentation du site et du projet

**9. Engagement et signature**

Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus

Fait à

LANGON

le,

3 JANVIER 2018

Signature



**LANGON DISTRIBUTION SAS**

1 Lieu-dit MOLEON CS 10016

33213 LANGON CEDEX

Tel. 05 57 98 08 38 - Fax 05 57 98 08 29

Capital : 16 320 615 €

N° TVA : FR 68 390 923 175

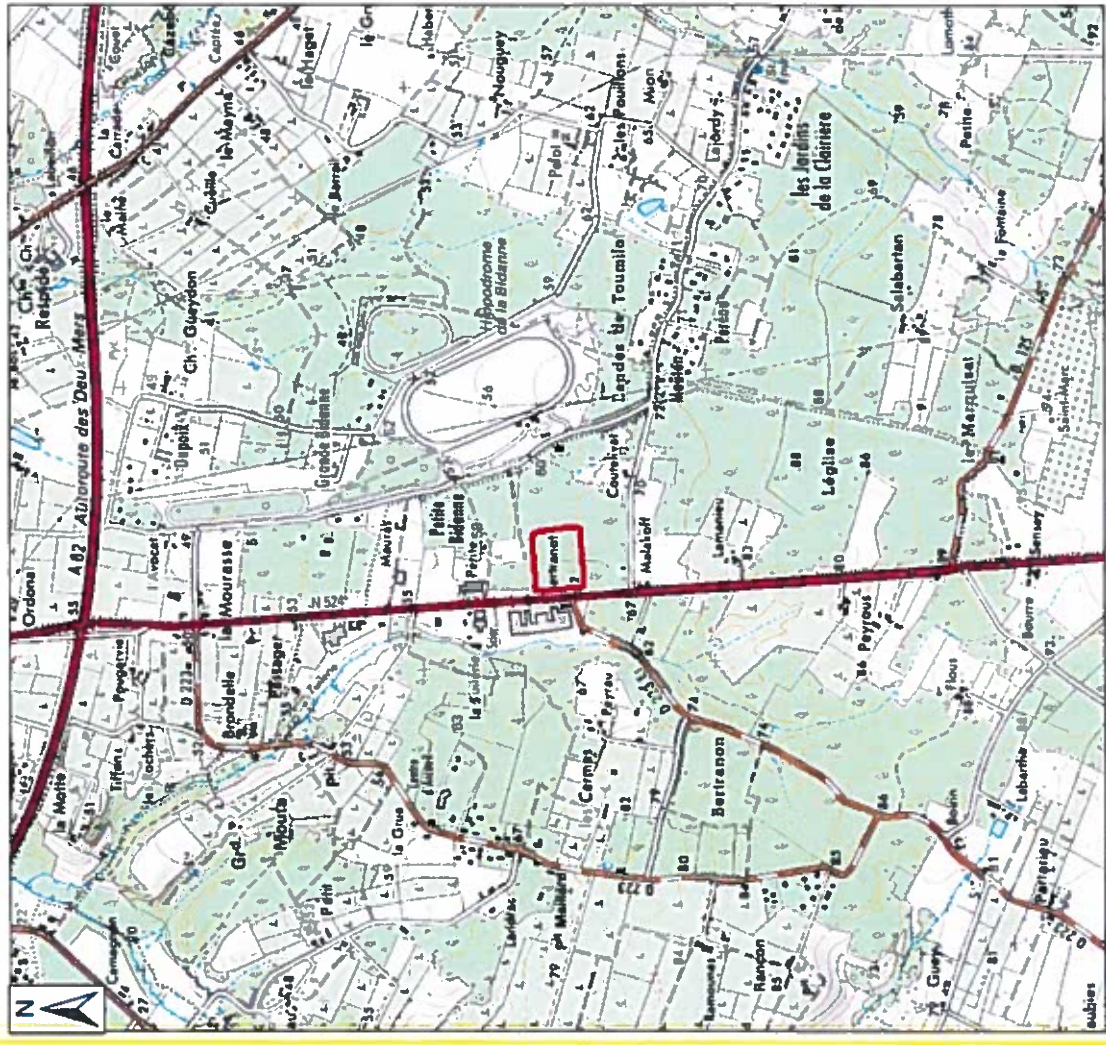
SIRET : 390 923 176 00026

Insérez votre signature en cliquant sur le cadre ci-dessus

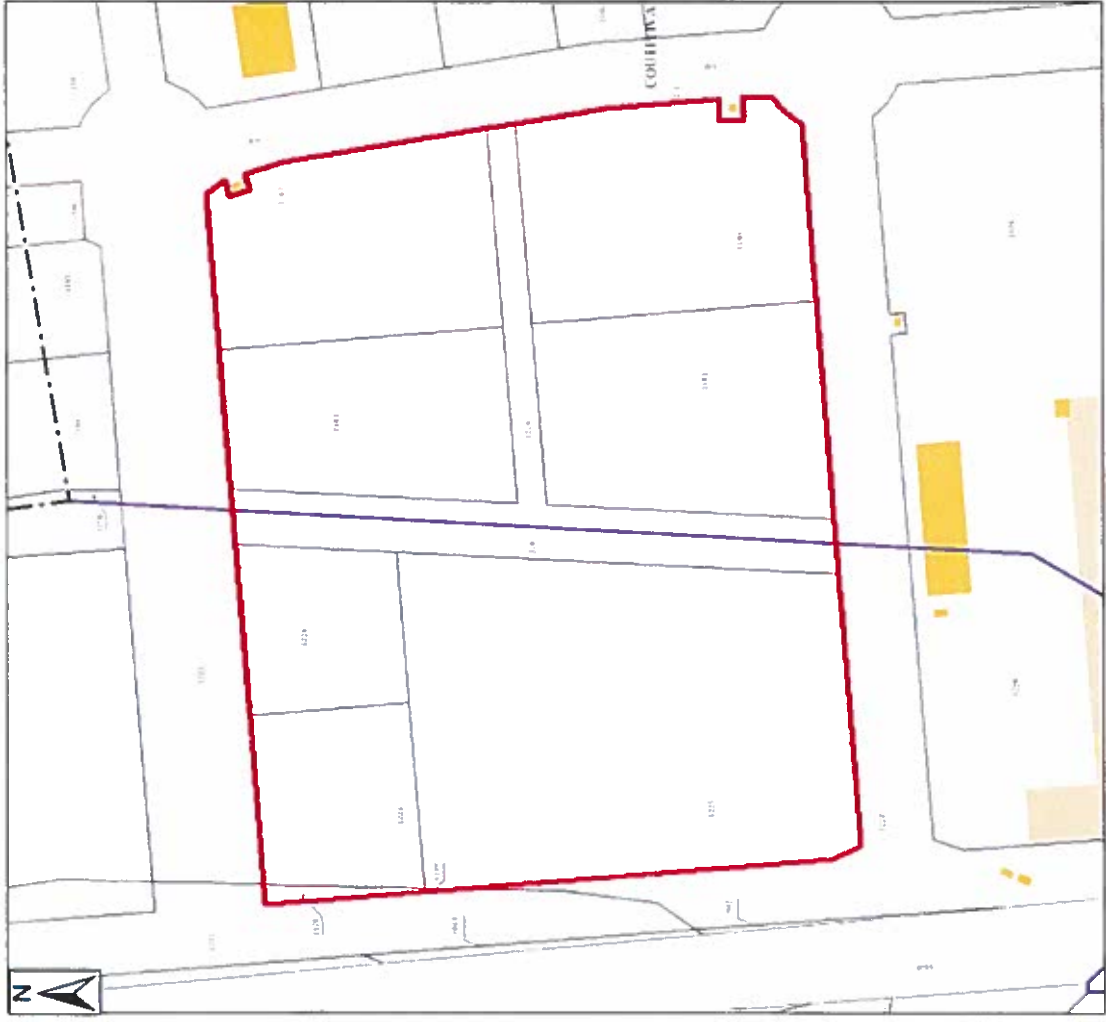


## 2. LOCALISATION DU SITE

Plan de situation - 2012 (carte IGN)  
Echelle 1/ 25 000



Extrait du plan cadastral  
Echelle 1/ 2 000



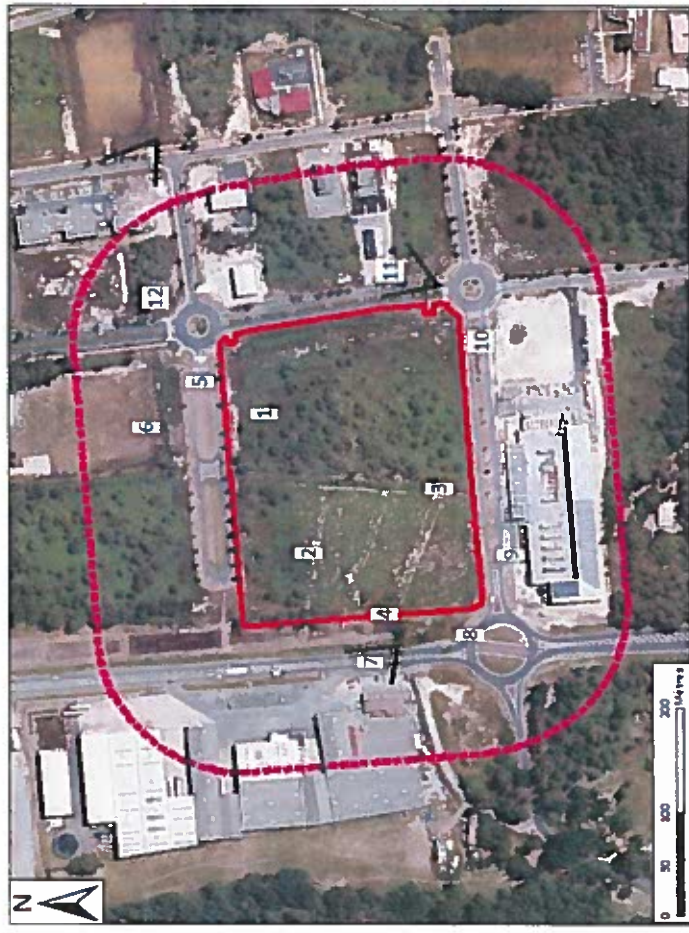
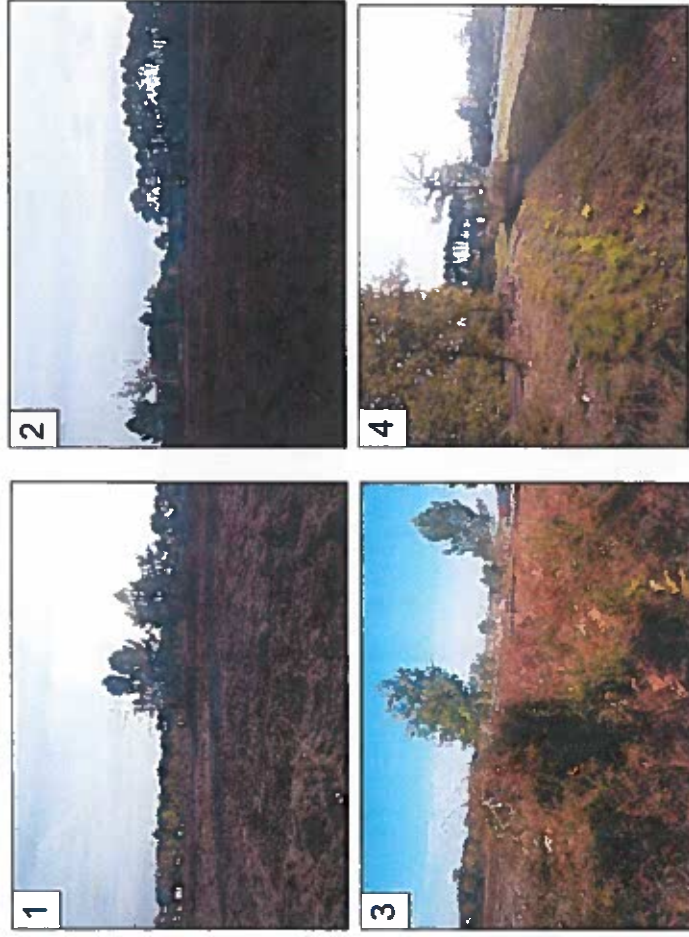
Emprise du projet 33 811 m<sup>2</sup>



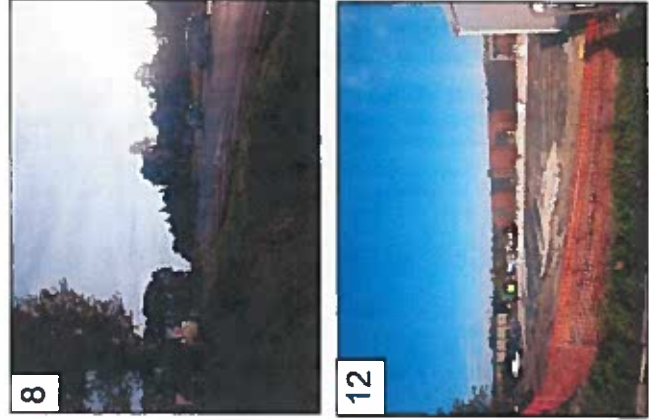
# 3a. PHOTOGRAPHIES DU SITE ET DES ABORDS

SARL CERAG (03/11/2017)

SITE



ABORDS







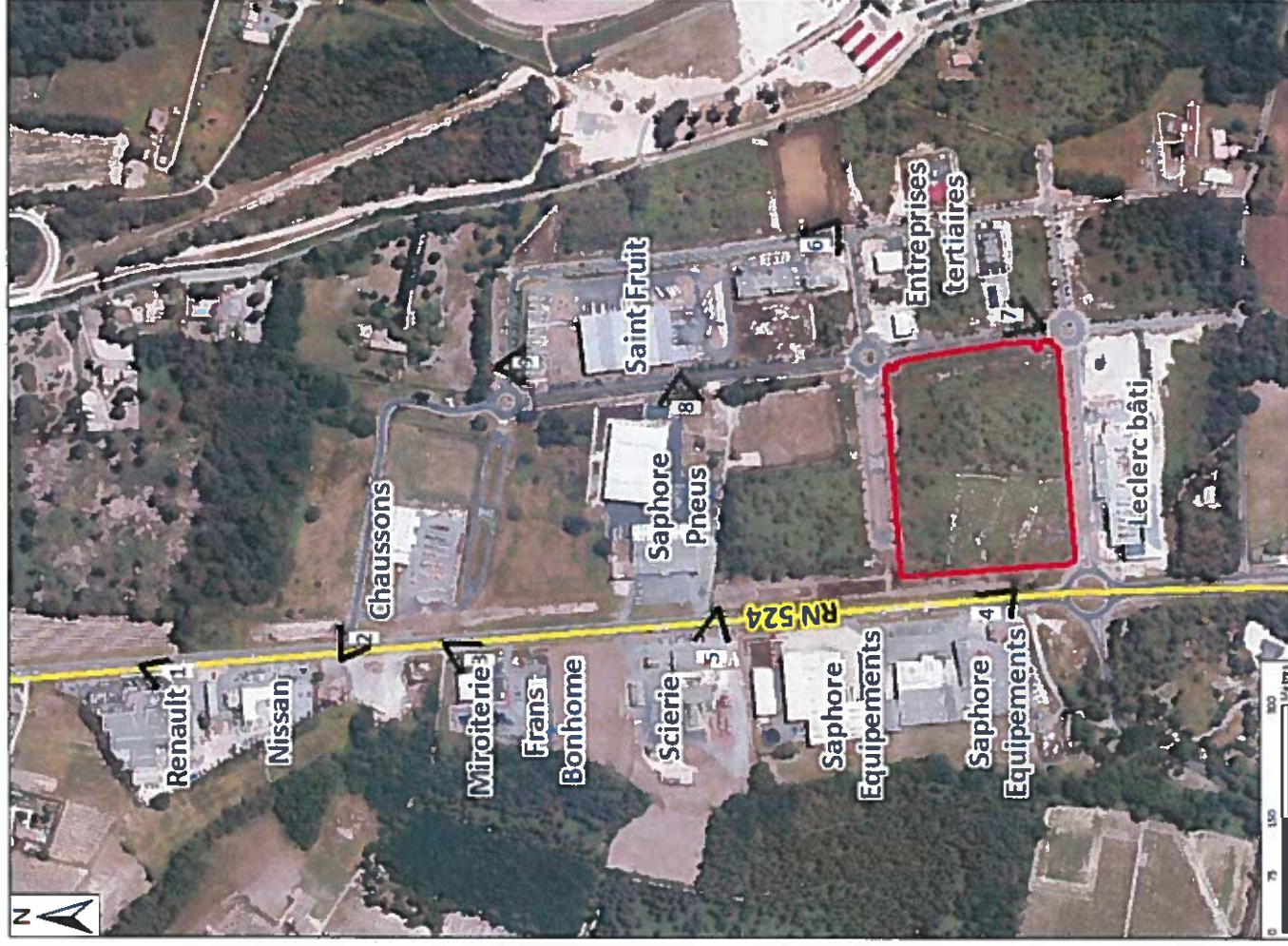
### 3b. PHOTOGRAPHIES DES ABORDS DU SITE

SARL CERAG (03/11/2017) et Street view

Bordures RN 524



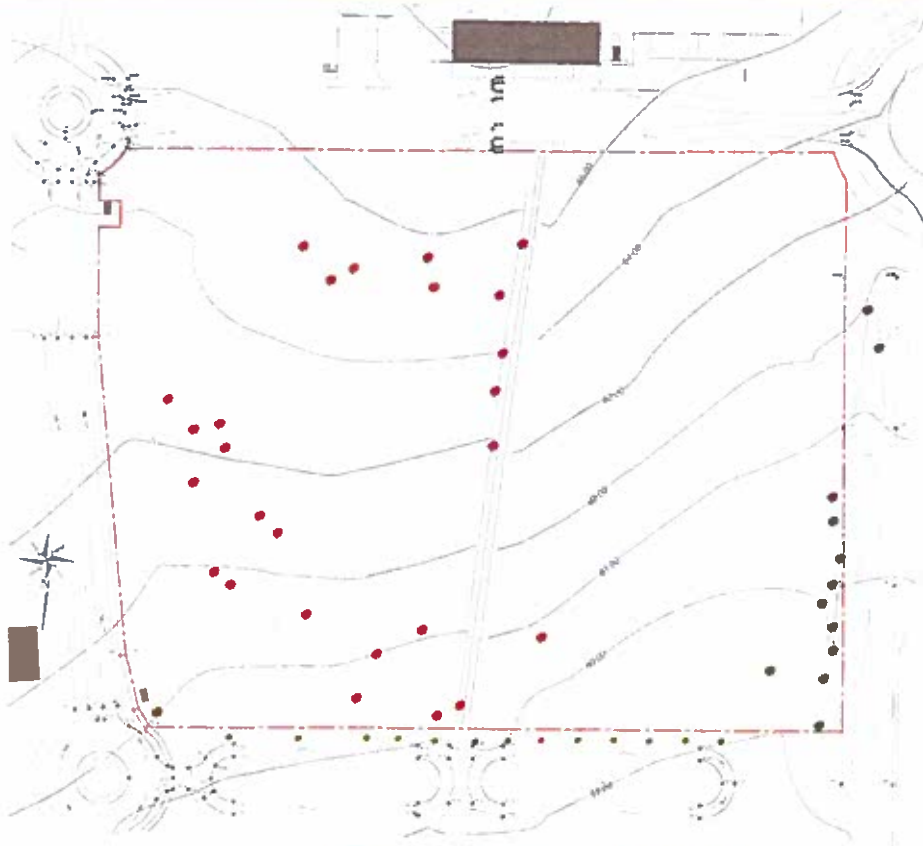
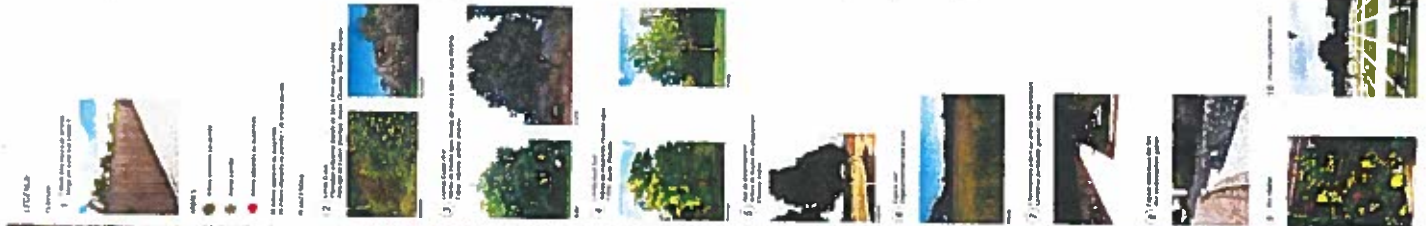
Au sein du PA







PLAN MASSE PAYSAGER PROJET  
Ech. 1:400



PLAN MASSE EXISTANT  
PÉREAGE ARBRES EXISTANTS  
Mars 2008

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU NORD DE LANGON  
CANTON DE BOURG

CONSTRUCTION D'UN BATIMENT COMMERCIAL  
PARC ACTIVITES LAURENCE  
33100 MARENNE



DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE  
Dossier de permis (projet)

LANGON DISTRIBUTION

URB'IN

URBIN

URBIN

PLAN DE MASSE PAYSAGER  
ETAT ACTUEL / ETAT PROJETE

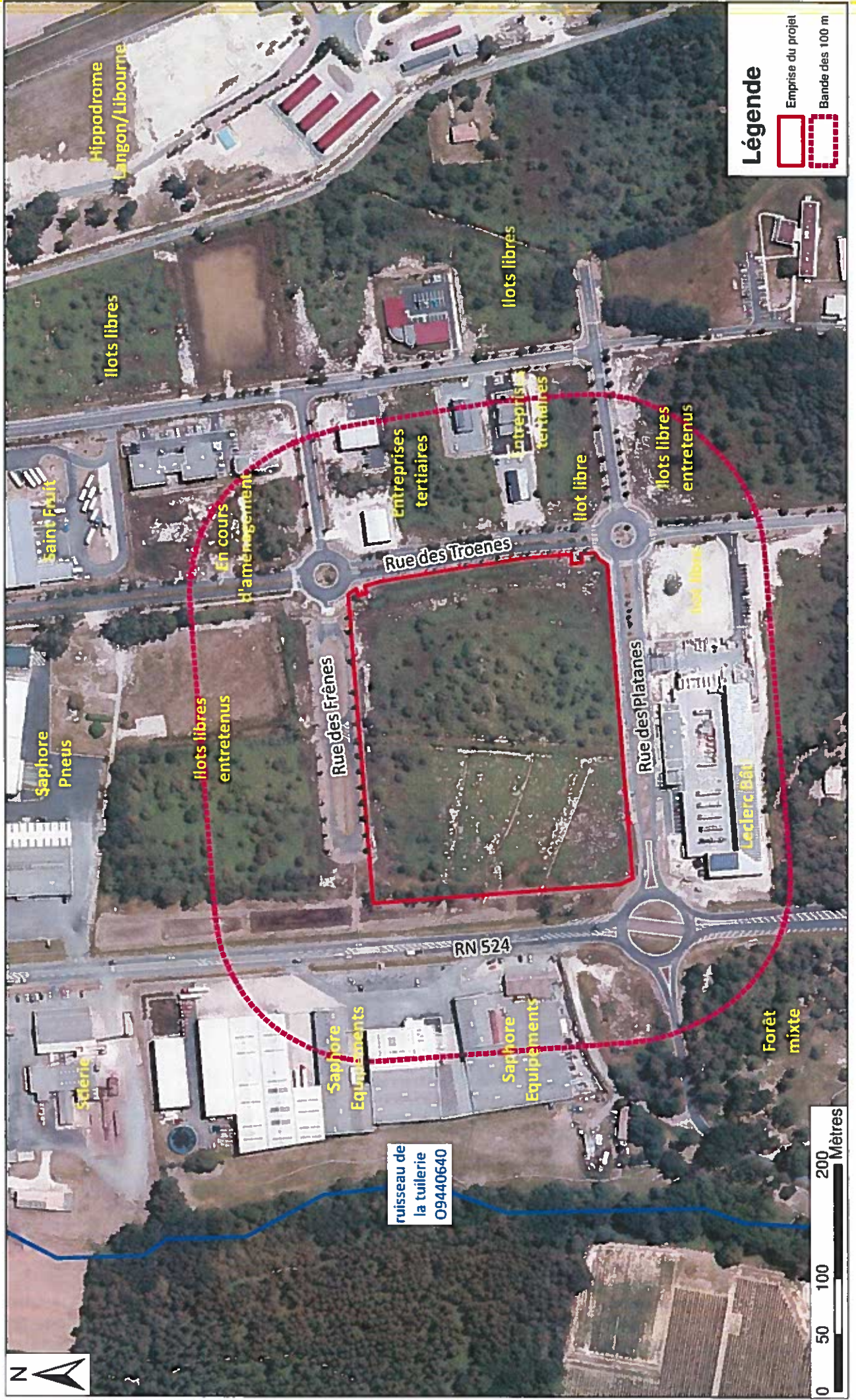
PC 5/8

© 2008 URBIN



## 5. PLAN DES ABORDS

### Photographie aérienne du parc d'activités (2016)





6. Localisation de l'emprise du projet vis-à-vis du réseau NATURA 2000







---

---

# COMMUNE DE MAZERES (33)

*Sise RN524*

## 7.Présentation du site et du projet

Projet de construction d'un bâtiment commercial

### Maître d'ouvrage :

**SAS LANGON DISTRIBUTION**  
**Centre Commercial Moléon**  
**33 210 LANGON**

**N98-17 – Janvier 2018**

## Sommaire

I.	Introduction.....	4
II.	Le Parc d'Activités Economique .....	5
1.	Le Périmètre du Parc d'Activités Economique de Mazères.....	5
2.	Généralités .....	6
III.	Situation et contexte du site .....	7
1.	Localisation du site .....	7
2.	Localisation du site et de ses abords.....	7
IV.	Rubriques concernées par le projet .....	10
V.	Présentation du projet .....	11
1.	Nature du projet.....	11
2.	Objectifs du projet.....	11
3.	Les principes d'Aménagement de l'ilot .....	12
4.	Les cibles du développement durable.....	15
5.	Description du projet.....	15
a)	Phase chantier .....	15
b)	Phase d'exploitation.....	16
VI.	Contexte environnemental du site du projet.....	18
1.	Caractérisation du milieu physique .....	18
a)	Géologie.....	18
b)	Hydrogéologie .....	18
c)	Hydrographie.....	19
d)	Pollution du sol.....	19
2.	Mesures d'inventaire et de protection .....	20
a)	Site inscrit et site classé.....	20
b)	ZNIEFF 1 .....	20
c)	Natura 2000.....	21
3.	Flore / habitat.....	22
4.	Zone humide.....	24
a)	Cartographies existantes des zones humides (SIE AG.....	24
b)	Expertise in situ – critère végétation.....	24
5.	Le bruit.....	24

---

---

VII. Impacts potentiels du projet et Mesures en faveur de l'environnement et de la santé humaine	25
1. Incidences sur les eaux superficielles et souterraines .....	25
2. Incidences sur le milieu naturel.....	25
3. Incidences sur le bruit .....	25
4. Incidences sur le paysage local et urbain .....	25
5. Incidences sur les flux.....	27
6. Mesures en faveur de l'environnement.....	28
VIII. Synthèse et conclusion.....	29

## I. Introduction

---

La Communauté de communes du Pays de Langon porte le projet de la zone d'activités de Mazères qui s'étend sur plus de 40 hectares et se compose d'ilots à la fois commerciaux, artisanaux et tertiaires. Cette zone d'activités est implantée sur une ancienne parcelle forestière.

Déjà plusieurs entreprises locales ont décidé de venir y déplacer leurs activités dans un cadre respectueux d'une qualité environnementale. À l'évidence, une attractivité s'opère sur les terrains situés le long de l'axe reliant Langon à Bazas.

La mutation de ce paysage forestier vers un paysage d'activités repose sur l'idée de conserver et de valoriser cette identité forestière dans les structures végétales associées aux voies de desserte et ilots.

La présente note vise à présenter l'aménagement d'un ilot situé à l'entrée Sud-Ouest de la zone, pour la création d'un commerce dédié au Bricolage et Jardinage. C'est un des derniers ilots non aménagés de la zone d'activités de Mazères.

## II. Le Parc d'Activités Economique

### 1. Le Périmètre du Parc d'Activités Economique de Mazères

Le projet s'inscrit dans le périmètre du Parc d'Activités Economique sur la commune de Mazères.

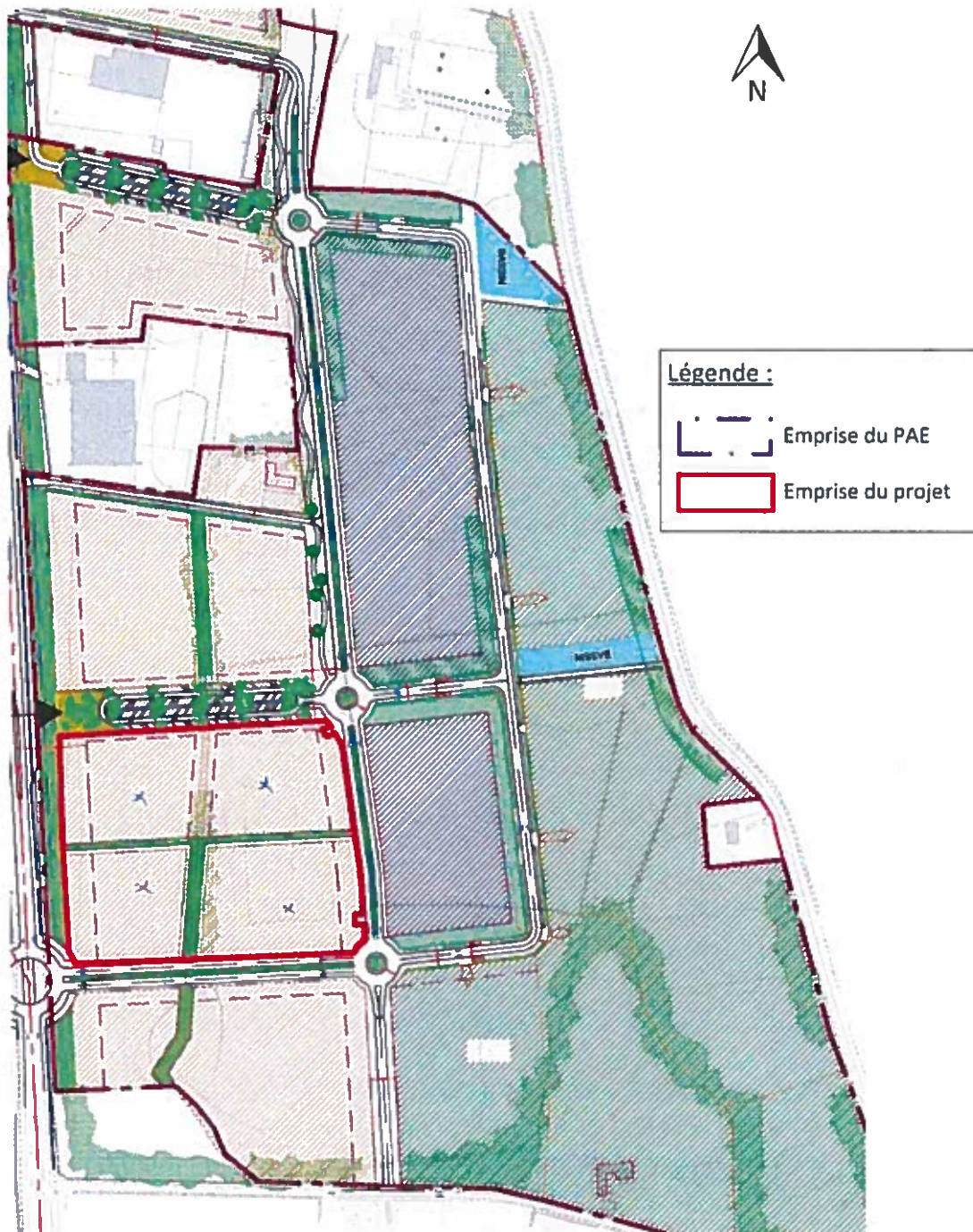


Figure 1 : Localisation du site sur le périmètre du Parc d'Activités Economique de Mazères  
(Source : Etude d'impacts PAE de Mazères – Egis aménagement)

## 2. Généralités

Le Parc d'Activités vise à être une référence de qualité d'aménagement d'ensemble. Cette exigence profitera à l'ensemble du secteur car elle sera le garant d'une valorisation.

Les quatre thèmes d'îlots forment un dégradé depuis la RN 524 du plus bâti au plus vert, avec chacun leurs spécialités afin d'accueillir des entreprises aux profils et aux besoins variés et complémentaires.

Les différents secteurs ont vocation à répondre à une demande plurielle tout en étant garant d'un aménagement d'ensemble cohérent.

- **Type 1** : De grandes emprises commerciales avec un fort effet vitrine sur la RN524. Les aires de parkings sont collectives, les paysages intégrés et les aires de services (livraisons, stockage...) sont cachés. L'îlot sur lequel s'implante le projet est inclus dans ce thème.
- **Type 2** : Des îlots modulables capables d'accueillir des emprises commerciales ou artisanales. Ce seront des lots individuels bénéficiant d'une desserte directe sur le réseau de voirie.
- **Type 3** : Des îlots déjà boisés capables d'accueillir des groupements d'immeubles pour une symbiose avec un environnement de grande qualité, adaptés à du tertiaire ou/et du logement. Leurs positions fond de site est un gage de qualité de vie en retrait de la RN524 et au contact avec la vaste zone de l'hippodrome.
- **Type 4** : Des îlots dans les fenêtres vertes, avec une faible densité construite et un rôle de poumon vert dans l'ensemble. Ces secteurs pourront accueillir des hôtels, restaurants, aires de loisirs...

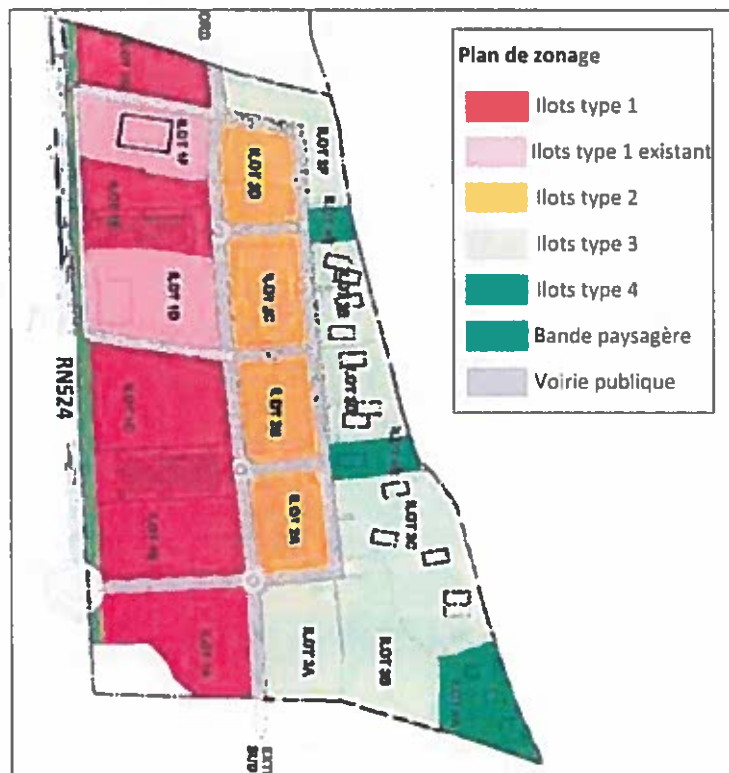


Figure 2 : Organisation et répartition des îlots au sein du PAE  
(Source : Etude d'impacts PAE de Mazères – Egis aménagement)

### III. Situation et contexte du site

La maîtrise d'ouvrage projette la construction d'un magasin dédié au bricolage et au jardinage le long de la RN 524 sur la commune de Mazères (33), dans un Parc d'Activités Economiques, où plusieurs îlots ont déjà été aménagés. Le projet objet de l'étude est implanté sur l'îlot Sud-Ouest du projet d'ensemble.

La zone d'étude de la présente demande est cadastrée section A n°1176, 1177, 1224, 1223, 1225, 1226, 1183, 1182, 1219, 1181 et 1180 du plan cadastral communal. La surface du projet est de 33 811 m<sup>2</sup>, pour une surface de plancher totale de 13 985 m<sup>2</sup> répartie en réserve et surface de vente bricolage et jardinage.

#### 1. Localisation du site

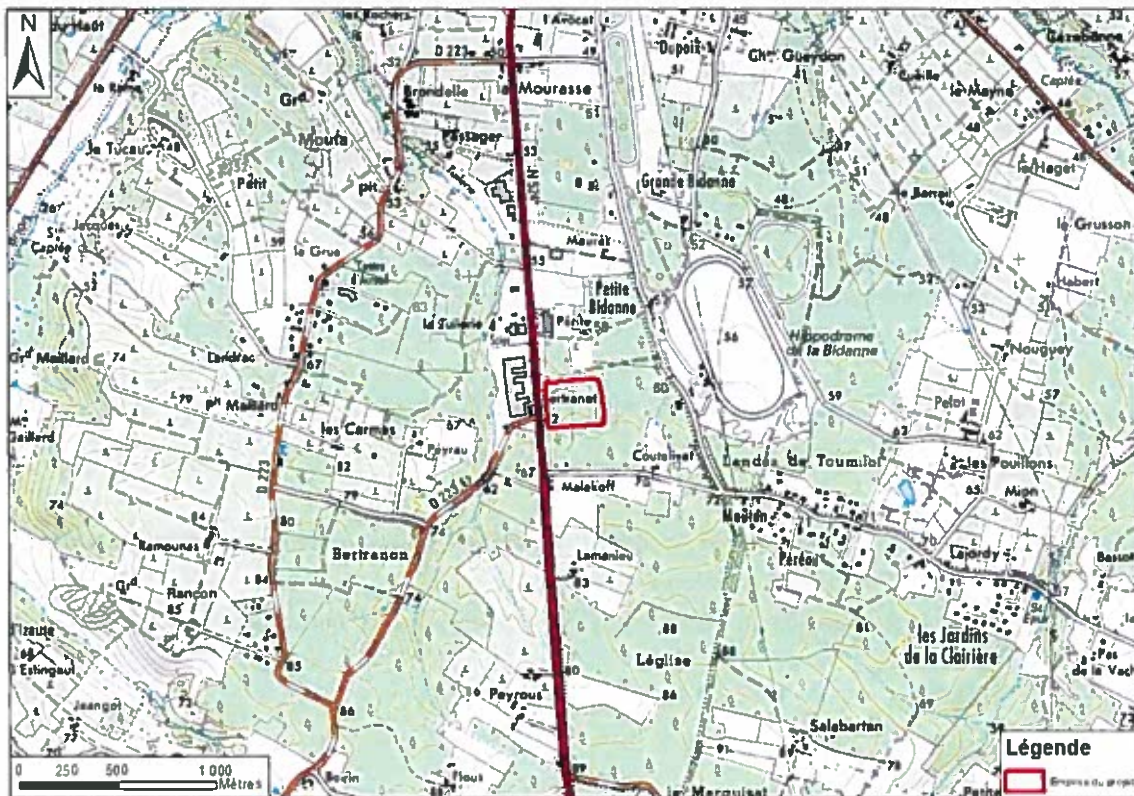


Figure 3 : Localisation du site sur fond de carte IGN (Géoportail)

#### 2. Localisation du site et de ses abords

Le bâtiment commercial objet de l'étude prend place au sein d'îlots vacants dans le parc d'activités de Mazères en bordure de la RN 524. Sa situation géographique est stratégique car il est situé sur l'axe Bordeaux-Toulouse via l'A62 et Langon-Pau via l'A65 sur le tracé de la future LGV, la zone bénéficie de l'attractivité du Langonnais.



Figure 4 : Plan des abords de la zone d'étude (Source : BD Ortho 2015 ; Réalisation : CERAG)

Le terrain fait régulièrement l'objet d'un entretien par le propriétaire (communauté de communes), car il est implanté en façade du parc d'activités de Mazères.

Les alentours immédiats se composent de la manière suivante :

- Au Nord, la rue des Frênes, actuellement barrée car les ilots qu'elle dessert ne sont pas encore viabilisés,
- À l'Est, le site est bordé par la rue des Troènes et des bâtiments d'entreprises tertiaires,
- Au Sud, la rue des Platanes et le bâtiment du Leclerc Bâti,
- À l'Ouest, la RN 524, axe principal reliant Langon et Bazas, et l'entreprise Saphore.



### 3b. PHOTOGRAPHIES DES ABORDS DU SITE

SARL CERAG (03/11/2017) et Street view

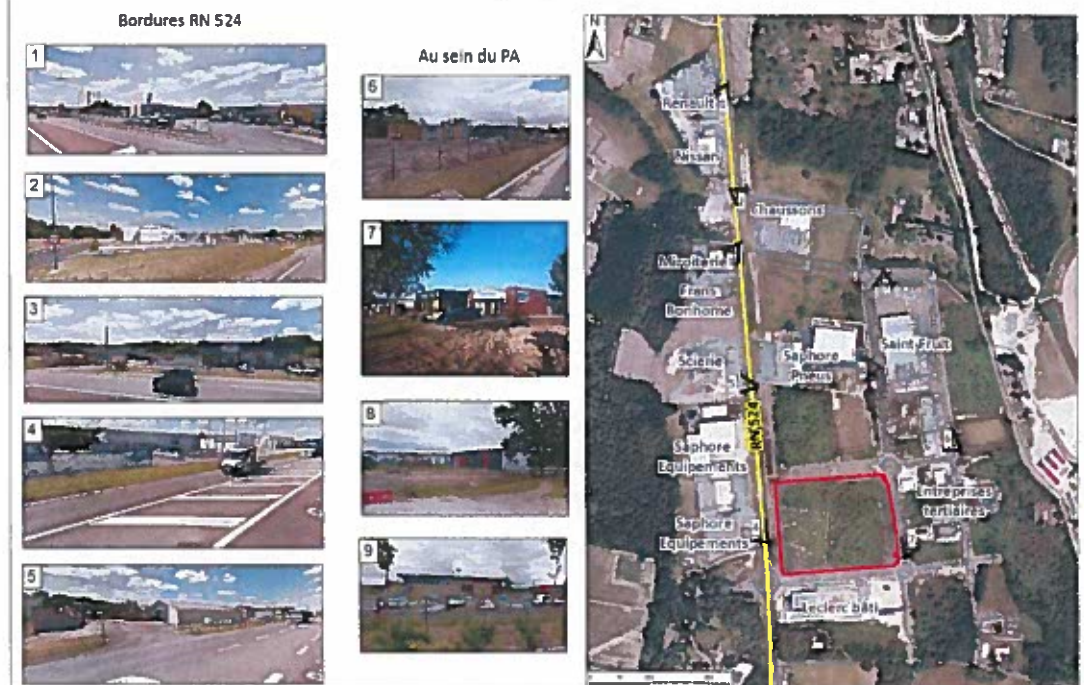


Figure 5 : Photographie des abords du site, le long de la RNS24 et au sein de la ZA (Source : BD Ortho 2015 ; Réalisation : CERAG)

## IV. Rubriques concernées par le projet

Le projet peut être soumis à l'article R122-2 du code de l'environnement suivant :

N° de la rubrique, intitulé et sous rubrique	Projet soumis à la procédure de cas par cas
39. Travaux, constructions et opération d'aménagement y compris ceux donnant lieu à un permis d'aménager, un permis de construire, ou à une procédure de zone d'aménagement concertée.	Travaux, constructions et opérations constitués ou en création qui soit créé une Surface de Plancher supérieure ou égale à 10 000 m <sup>2</sup> et inférieure à 40 000 m <sup>2</sup> et dont le terrain d'assiette ne couvre pas une superficie supérieure ou égale à 10 hectares, soit couvre un terrain d'assiette d'une superficie supérieure ou égale à 5 ha et inférieure à 10 ha et dont la surface de plancher créée est inférieure à 40 000 m <sup>2</sup> .
41a. Aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	Aires de stationnement ouvertes au public de 50 unités et plus.

Figure 6 : Tableau récapitulatif des rubriques « Etude d'Impact »  
(Source : extrait art. R122-2 du code de l'Environnement)

Le projet de construction est donc soumis à la procédure au cas par cas du fait de :

- une surface de plancher comprise entre 10 000 m<sup>2</sup> et 40 000 m<sup>2</sup>, et dont le terrain d'assiette ne couvre pas une superficie supérieure ou égale à 10 hectares,
- une aire de stationnement de plus de 50 unités.

---

## V. Présentation du projet

---

### 1. Nature du projet

Le projet objet de l'étude consiste à construire un magasin de bricolage et jardinage avec un parc de stationnement de 275 places, sur l'ilot Sud-Ouest du Parc d'Activités Economique de la commune de Mazères.

Sa position le long de la RN 524 qui relie Langon et Bazas renforcera son attractivité. Cette nouvelle enseigne commerciale permettra de dynamiser le parc d'activités et viendra compléter l'offre déjà présente, et ainsi générer un afflux supplémentaire de consommateurs.

La mutation de ce paysage forestier vers un paysage d'activité a reposé sur l'idée de conserver et de valoriser l'identité forestière du site dans les structures végétales associées aux voies de desserte et ilots.

Le projet prend place sur le parc d'activité de Mazères, au sein des parcelles vacantes de l'ilot Sud-Ouest, en façade de la RN 524. Il est au contact des rues des Frênes, des Troènes et des Platanes. Sa situation géographique au sein du parc d'activité est stratégique car elle est en relation visuelle directe avec la route principale reliant Langon et Bazas.

### 2. Objectifs du projet

Le projet de construction du magasin de bricolage et jardinage a pour objectif de:

- Accueillir de nouveaux consommateurs,
- Réaliser une architecture de bâtiment simple et de qualité veillant à être en harmonie avec les bâtiments récents de la zone d'activités,
- Rechercher une image contemporaine par l'emploi mêlé de divers matériaux (bois, verre, métal...),
- Libérer une part généreuse de stationnement (275 places) où la végétalisation sera importante (1 arbre/5 places),
- Conserver les arbres et espaces verts en partie Sud et développer un espace vert arboré permettant une marge de recul de plus de 40 m par rapport à l'axe de la RN 524,
- Réaliser un double accès au parking afin de faciliter les déplacements viaires,

Ainsi, sont prises en compte les problématiques d'insertion paysagère, de gestion des déplacements et d'architecture.

### 3. Les principes d'Aménagement de l'ilot

- Composition

L'ilot sera composé comme suit :

- une zone dédiée au bricolage, dont la surface de vente sera égale à 5 844 m<sup>2</sup>,
- une zone dédiée au jardinage, dont la surface de vente sera égale à 4 818 m<sup>2</sup>,
- une zone extérieure de 1 840 m<sup>2</sup> dont 875 m<sup>2</sup> sera couvert,
- une réserve à l'arrière du magasin de 2 326 m<sup>2</sup>.
- un parking public de 275 places dont 12 PMR,
- une cour de service à l'arrière du bâtiment pour les services de livraison,
- des espaces verts paysagers entourant les limites du site.

- Diagnostic urbain :

Le projet a pour vocation la construction d'un magasin dédié au bricolage et au jardinage. Les principales infrastructures présentes alentours sont :

➤ Infrastructures routières :

- Au Nord : Rue des Frênes,
- A l'Ouest : RN 524,
- A l'Est : Rue de Troenes,
- Au Sud : Rue des Platanes.

➤ Réseaux existants en périphérie du site :

- Réseau EP : bassins de rétention et noues paysagères le long de la RN 524,
- Réseau AEP : Totalité de la commune,
- Réseau Electrique : RN 524/ Rue des Frênes/ Rue de Troenes/ Rue des Platanes

Le site du projet bénéficie d'un assainissement collectif public à proximité, sous la RN 524 à l'Ouest. A noter que les eaux usées sont envoyées vers la station de pompage Langon 3.

- Programme

Il est projeté la construction d'un magasin commercial dont la surface de plancher totale est de 13 985 m<sup>2</sup> répartie en réserves et en surface de vente bricolage et jardinage. Un parc de stationnement de 275 places sera réalisé en partie Ouest du terrain.

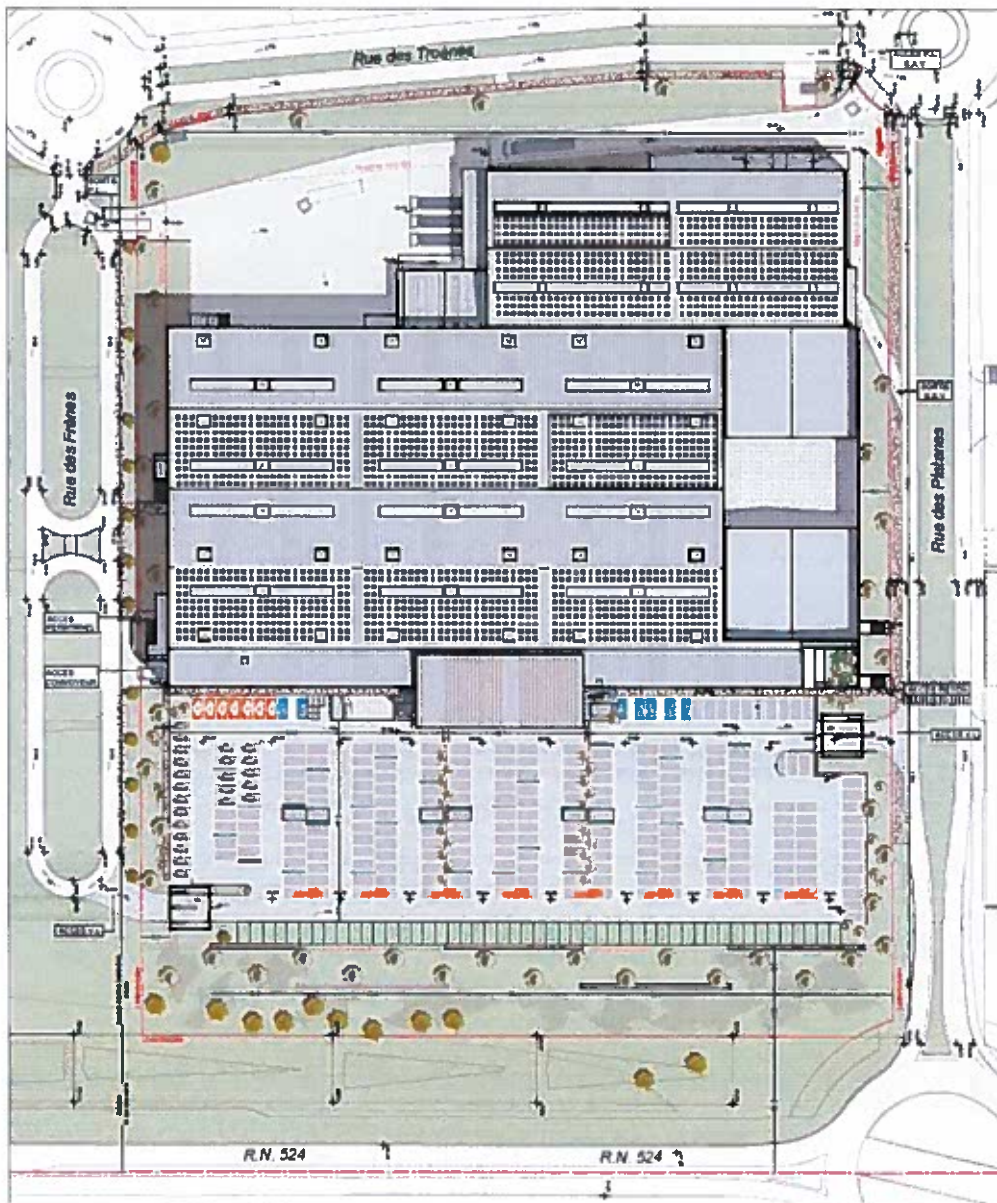


Figure 7 : Plan de masse du projet  
(Source : URB1N-Agence d'architectes-Décembre 2017)



**Figure 8 : Insertion depuis le rond-point de la RN 524**  
(Source : URB1N-Agence d'architectes-Décembre 2017)



**Figure 9 : Insertion depuis la RN 524**  
(Source : URB1N-Agence d'architectes-Décembre 2017)

#### 4. Les cibles du développement durable

La conception du bâtiment sera réalisée dans une démarche de développement durable où les consommations d'énergie seront réduites par :

- la mise en place d'un système de récupération des eaux de pluie pour l'arrosage de toute la jardinerie, l'arrosage des espaces verts et pour les sanitaires,
- la mise en place de 5 000 m<sup>2</sup> de panneaux photovoltaïques sur le toit du magasin pour la consommation électrique du magasin,
- la construction de façades vitrées pour bénéficier au maximum de l'éclairage naturel au sein du magasin et de la réserve,
- l'extinction des enseignes à 22h,
- la mise en place de bornes de recharge pour les véhicules électriques,
- la collecte et le recyclage à destination des clients au sein du futur magasin pour les ampoules, piles, petits appareils électriques, reprise de pots de peinture vides, reprise anciens appareils (DEEE)
- les filières de retraitement des déchets et des rotations au sein du magasin pour les cartons (5 balles par semaine), plastique (2 balles par semaine), sac polystyrène (1 par semaine), benne bois (1 par mois), bac peinture (4 par an) et une benne supplémentaire pour le retraitement du métal.

#### 5. Description du projet

##### a) Phase chantier

L'aménagement du magasin de bricolage et jardinage, d'une emprise de 33 844 m<sup>2</sup>, est desservi par un ensemble de voies existantes au sein de la zone d'activités et longeant cette dernière.

- Desserte du chantier :

Le chantier sera accessible par les rues des Frênes au Nord, de Troenes à l'Est et des Platanes au Sud. L'accessibilité du chantier par les véhicules sera étudiée en collaboration avec les services techniques de la Ville et des services «voirie» afin de minimiser les impacts sur la circulation du secteur.

- Phasage du chantier / Nuisances :

Les périodes de travaux devront faire l'objet de mesures visant à limiter les nuisances potentielles sur l'environnement humain et la santé des populations proches.

Les travaux sur les réseaux seront organisés de manière à éviter les coupures dans la mesure du possible et les chantiers seront organisés de façon à maintenir en permanence les accès riverains.

### *b) Phase d'exploitation*

La parcelle d'environ 3ha verra l'édification d'un bâtiment commercial en R+1 composé d'une réserve, d'une partie bricolage et d'une partie jardinage, dont l'emprise au sol est de 14 343 m<sup>2</sup>. Sur le plan du traitement architectural, le projet se veut simple et qualitatif en harmonie avec l'architecture des bâtiments récents du parc d'activités (exemple ci-dessous du Bâti Leclerc). Le projet proposera un parking public de 275 places dont 12 PMR.



Figure 10 : Photographie du bâtiment Leclerc bâti présent au Sud du site du projet (02/11/17)

- Le programme :

Le projet a pour objectif de dynamiser le parc d'activités de Mazères en complétant l'offre déjà existante. La construction de 13 985 m<sup>2</sup> de surface de plancher sera répartie comme suit :

- **En rez-de-chaussée :**  
Surface de vente BRICO et JARDI, locaux sociaux et réserve = 12 995 m<sup>2</sup>,
- **En R+1 :**  
Locaux sociaux et ateliers = 1 090 m<sup>2</sup>,

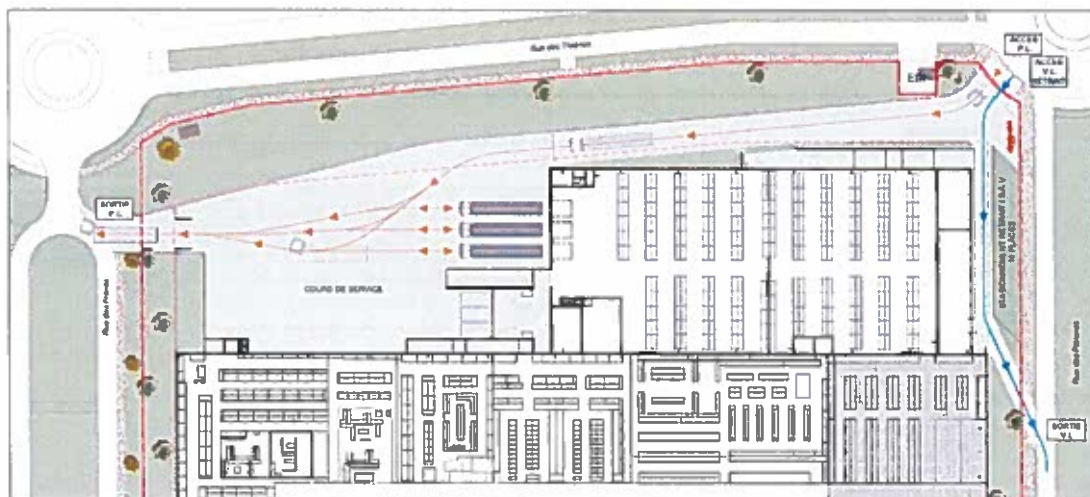
La création du magasin respectera les dernières normes de construction et permettra d'offrir des espaces de vente modernes et confortables pour les clients et les employés (confort acoustique, thermique et de luminosité, stationnement PMR...).

Et plus respectueux de l'environnement avec l'emploi de matériaux recyclables et durable et une bonne intégration paysagère avec la plantation d'essences locales pour les espaces verts paysagers.

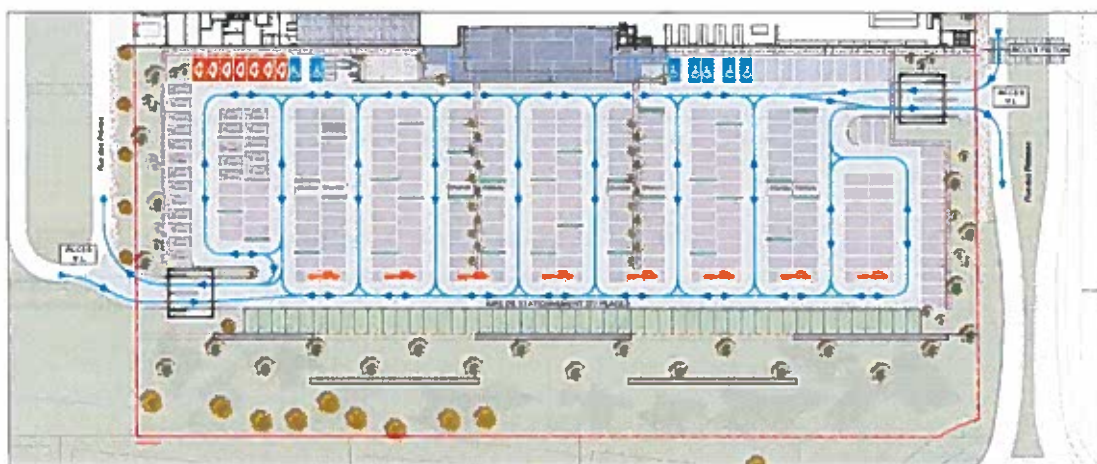


- Accès :

Le parking sera desservi par deux accès, un au Nord via la rue des Frênes et l'autre au Sud au niveau de la rue des Platanes, en face de l'entrée du Leclerc Bâti. L'accès pour les camions de livraison s'effectuera à l'arrière du magasin avec une entrée au niveau du giratoire entre la rue des Platanes et la rue de Troenes et la sortie sur la rue des Frênes.



**Figure 11 : Plan des circulations : cours de service, retrait de marchandises et SAV  
(Source : URB1N-Agence d'architectes-Décembre 2017 ; CERAG)**



**Figure 12 : Plan des circulations : Aire de stationnement principale  
(Source : URB1N-Agence d'architectes-Décembre 2017 ; CERAG)**

- Transport et stationnement :

- Stationnement

Dans le cadre du projet, l'ensemble des stationnements sera aérien, au total 275 places dont 12 PMR. Les places de stationnement seront agrémentées de plantation d'arbres d'essences locales.

- Transports et déplacements

A ce jour, le parc d'activités est desservi par la ligne 512 du réseau TransGironde qui relie Langon à Captieux.

## VI. Contexte environnemental du site du projet

### 1. Caractérisation du milieu physique

#### a) Géologie

Selon les informations livrées par la carte géologique de la France au 1/50 000 - feuille n°852 de LANGON. Le site du projet est implanté au droit de la formation colluvionnaire cartographiée CFD, constituée de limons et argiles sableuses qui recouvrent généralement une terrasse ancienne attribuable à la Garonne.

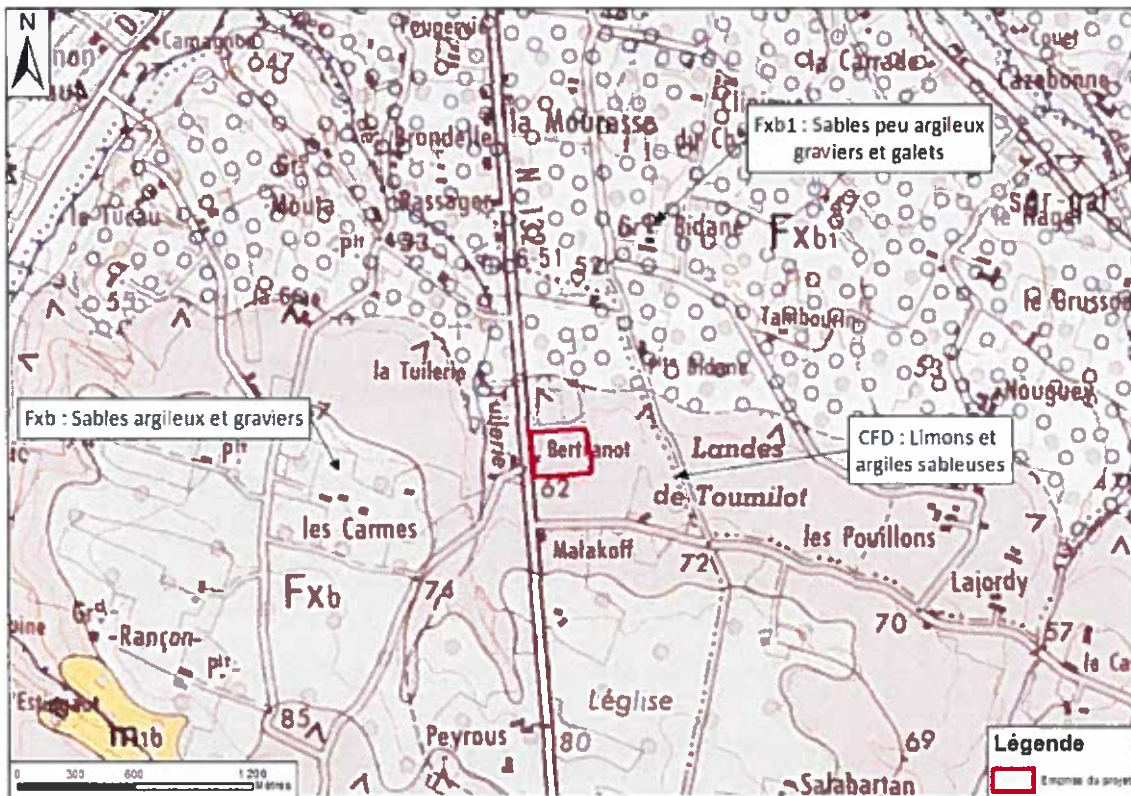


Figure 13 : Extrait de la carte géologique de la France 1/50 000 (Infoterre)

#### b) Hydrogéologie

La zone d'étude est très riche en ressources aquifères tant en profondeur qu'en surface. Les nappes profondes se situent dans des formations du secondaires ou du tertiaire (Eocène) alors que les nappes superficielles se situent dans des formations du tertiaire et même du quaternaire.

Il n'existe aucun captage d'eau potable à proximité du site d'étude.

### c) Hydrographie

La zone d'étude est implantée dans le bassin versant de Le Brion, et au sein du sous-bassin versant du ruisseau de la Tuilerie, référencé n°09440640, s'écoulant à 120 m à l'Ouest du site d'étude, en direction du Nord pour rejoindre le Brion, qui se jette dans la Garonne selon le SIE AG.



Figure 14 : Bassin versant hydrographique (Source : BD Carthage)

### d) Pollution du sol

Le site d'étude n'est pas répertorié en tant qu'ancien site industriel ni comme étant pollué ou potentiellement pollué. Le site à proximité est la scierie Delos et Ferbos (AQI3300748) en activité, présente au Nord-Ouest du site.



Figure 15 : Localisation des sites BASIAS à proximité du projet (Source : Basias 33)

## 2. Mesures d'inventaire et de protection

La zone d'étude, objet du projet, n'est située dans l'emprise d'aucune zone d'inventaire ou de protection réglementaire.

### a) Site inscrit et site classé

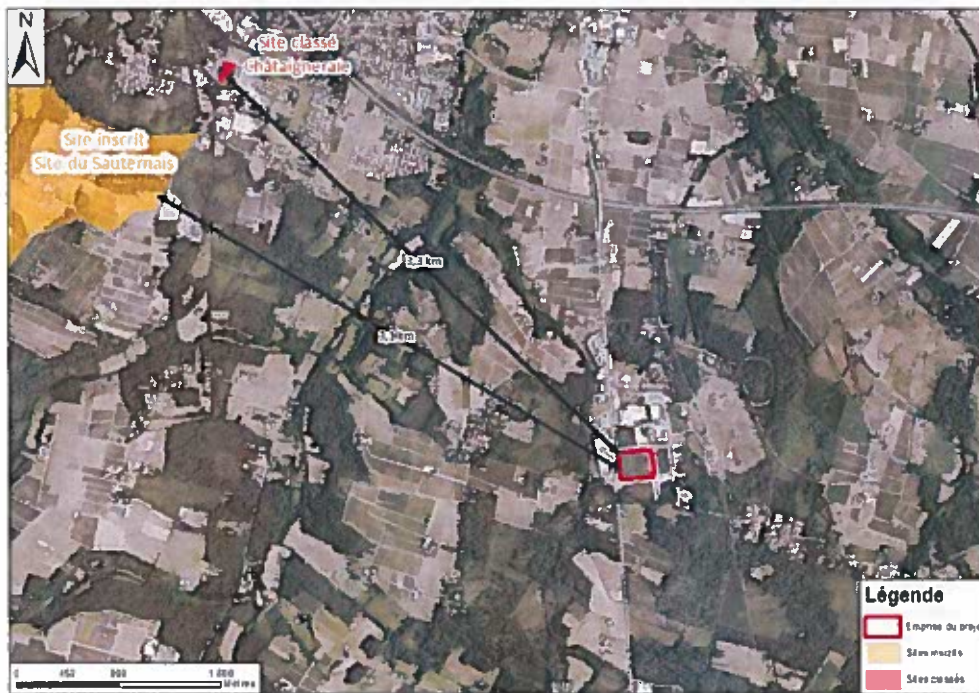


Figure 16 : Localisation des sites inscrits et classés vis-à-vis du projet (DREAL Aquitaine)

### b) ZNIEFF 1



Figure 17 : Localisation des ZNIEFF 1 vis-à-vis du projet (DREAL Aquitaine)

c) Natura 2000

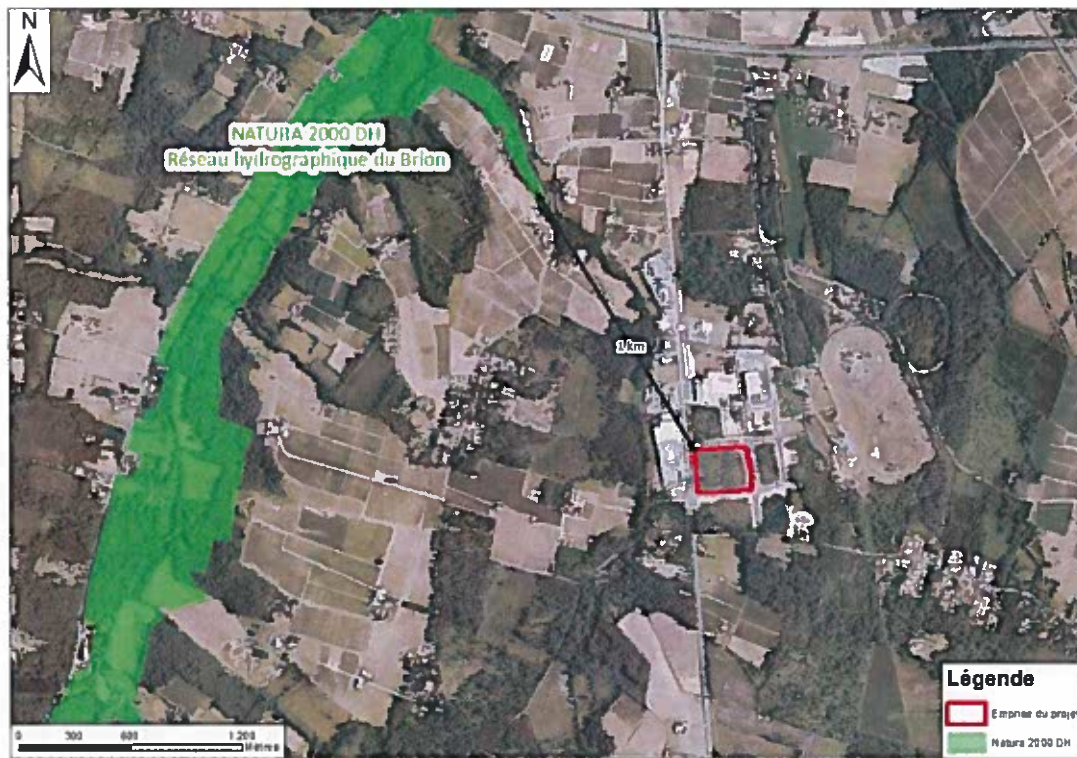


Figure 18 : Localisation du réseau NATURA 2000 vis-à-vis du projet (DREAL Aquitaine)

### 3. Flore / habitat

La présente étude s'appuie sur des expertises de terrains réalisées lors de l'investigation du 2 Novembre 2017. Il s'agit d'inventorier de façon sommaire les différentes espèces floristiques, délimitées en plusieurs habitats.

Le terrain fait l'objet d'un entretien régulier porté sur cet îlot, implanté en façade du parc d'activités de Mazères.

Le terrain est traversé du Sud au Nord par un fossé, et trois fossés de drainage s'écoulent vers les bassins de rétention présents à l'Ouest entre la RN 524 et le terrain. Le fossé sera dévié vers les bassins de rétention situés en limite Ouest du site.



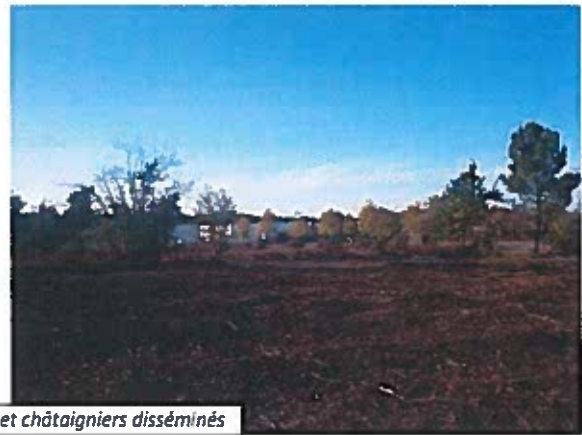
Figure 19 : Localisation des fossés présents sur le site d'étude et aux abords (Source : Google maps ; Réalisation : CERAG)

Au vue de la végétation restante sur le terrain, les principales formations végétales qui ont pu être identifiées sont :

- Strate herbacée : Bruyères, ajoncs d'Europe et Fougères aigle,
- Strate arbustive : Ronces, châtaigniers, pins maritimes,
- Strate arborée : Trembles, pins maritimes, chêne vert et chênes pédonculés.



*Terrain entretenu par CDC, pins et châtaigniers disséminés*



*Fossé de drainage et chênes présents à l'Ouest*



*Fossé traversant le terrain du Sud au Nord*



*Terrain entretenu par CDC avec pins disséminés*

**Figure 20 : Photographies du terrain (Crédits CERAG - 02/11/2017)**

#### 4. Zone humide

##### a) Cartographies existantes des zones humides (SIE AG)

La zone d'étude se situe en dehors des zones humides élémentaires cartographiées sur le bassin Adour-Garonne.

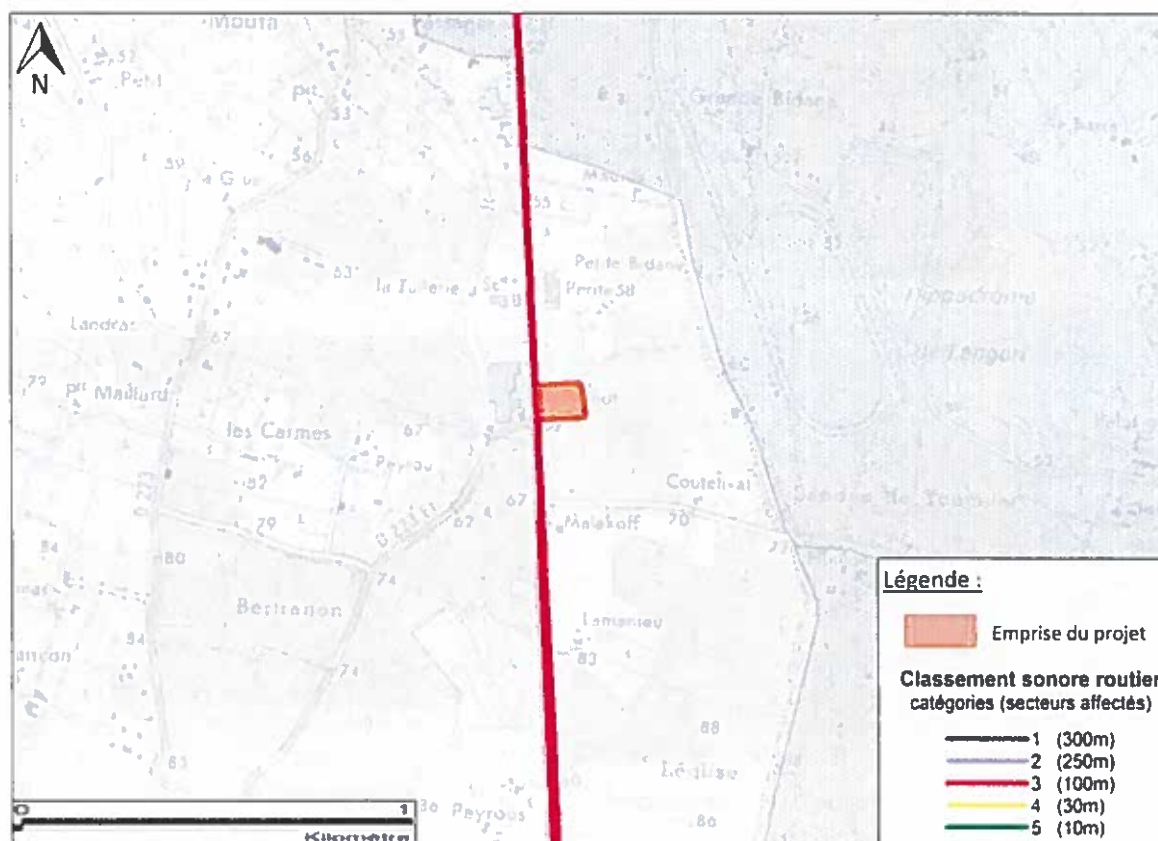
##### b) Expertise in situ – critère végétation

Conformément à la décision du conseil d'état du 22 février 2017 et à la note technique du 26 juin 2017, le site du projet ne présente pas de zone humide selon le critère végétation.

#### 5. Le bruit

Selon l'arrêté préfectoral du 2 juin 2016, l'infrastructure jouxtant le site fait l'objet d'un classement sonore:

- RN 524 : classement sonore routier 3 dont le bruit est perceptible à 100 m de part et d'autre de l'infrastructure.





## **VII. Impacts potentiels du projet et Mesures en faveur de l'environnement et de la santé humaine**

---

### **1. Incidences sur les eaux superficielles et souterraines**

Le bâtiment à créer sera raccordé au réseau d'alimentation en eau potable.

La création de surfaces imperméabilisées du projet sera prise en compte dans le cadre de la solution compensatoire eaux pluviales.

Le projet engendrera des rejets d'eaux pluviales vers le réseau de bassins de rétention présents à l'Ouest du site et vers le réseau collectif public présent sous la RN524.

Les eaux usées seront également rejetées dans le réseau d'assainissement public.

### **2. Incidences sur le milieu naturel**

Le terrain fait l'objet d'un entretien régulier, car il est implanté en façade du parc d'activités de Mazères.

Au vue de la végétation restante sur le terrain, les principales formations végétales qui ont pu être identifiées sont :

- Strate herbacée : Bruyères, ajoncs d'Europe et Fougères aigle,
- Strate arbustive : Ronces, châtaigniers, pins maritimes,
- Strate arborée : Trembles, pins maritimes, chêne vert et chênes pédonculés.

Ainsi, les incidences sont limitées.

### **3. Incidences sur le bruit**

Les principales nuisances engendrées par le projet seront dues à la circulation sur la RN 524.

Les parkings seront implantés à plus de 40 m de l'axe de la route et le magasin sera équipé d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur sur la zone.

Ainsi, ces incidences seront diminuées.

### **4. Incidences sur le paysage local et urbain**

La mutation de ce paysage forestier vers un paysage d'activité repose sur l'idée de conserver et de valoriser cette identité forestière dans les structures végétales associées aux voies de desserte et ilots.

Cette stratégie paysagère se fonde sur :

- La préservation ou reconstitution d'horizons boisés d'Est en Ouest,
- La mise en place d'ourlets et lisières arbustives du Nord au Sud,
- La mise en place de noues plantées.



Figure 22 : Exemple voie de desserte végétalisée (atelier-arcadie-2012)

A l'échelle du terrain objet de l'étude, les espaces en pleine terre représentent environ 20 % de la surface totale du projet (environ 7000 m<sup>2</sup>). Ils se concentrent principalement en façade Ouest le long de la RN 524.

De plus, au sein de la surface du parking des arbres seront plantés afin de respecter 1 arbre/5 places.

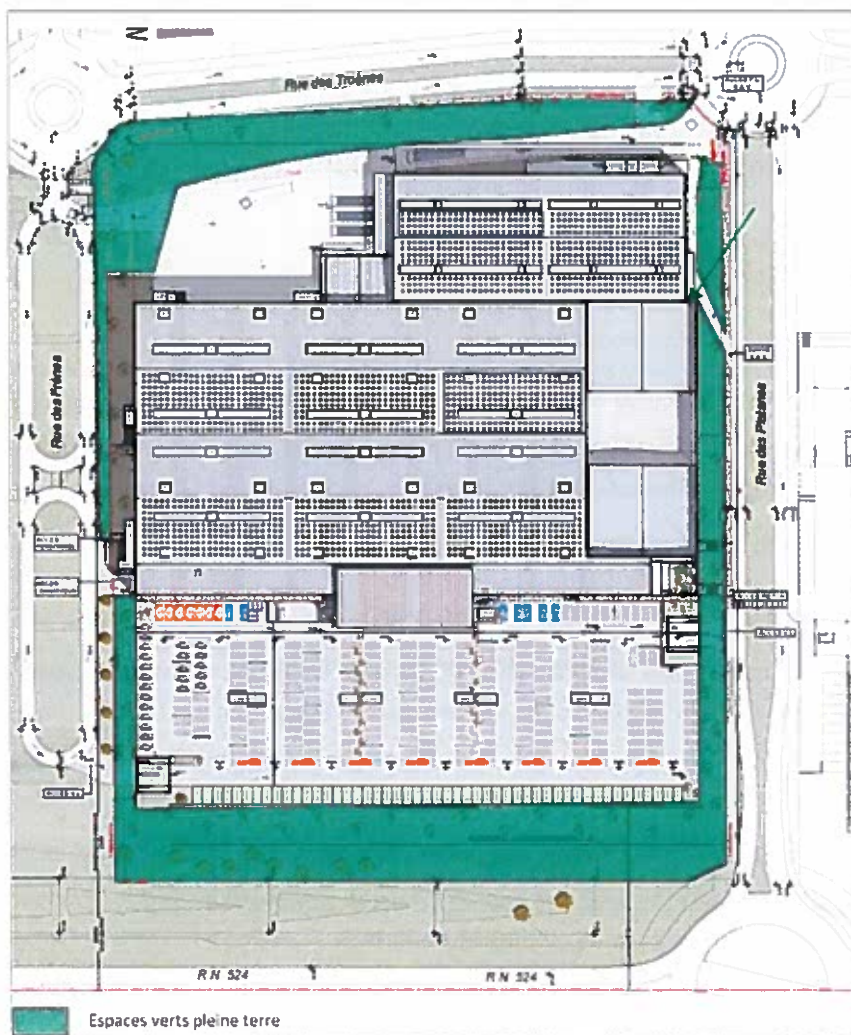


Figure 23 : Plan de masse (URB1N-Agence d'architectes-Décembre 2017 ; CERAG)



Figure 24 : Vue 1 (URB1N-Agence d'architectes-novembre 2017)



Figure 25 : Vue 2 (URB1N-Agence d'architectes-novembre 2017)

## 5. Incidences sur les flux

Cette nouvelle enseigne commerciale dynamisera le parc d'activités et viendra compléter l'offre déjà présente, et ainsi générera un afflux supplémentaire de consommateurs (une étude de trafic est en cours).

Le futur site sera connecté à la RN 524 par le biais de la rue des Platanes, voie structurante pour les déplacements entre Langon et Bazas. Elle permet également de rejoindre l'A62 et l'A65 respectivement en 8 et 10 minutes.

Le parc d'activités est aussi desservi par les transports en commun TransGironde.

L'organisation des flux et des déplacements a également été étudiée pour limiter les impacts sur la circulation avec la création d'un giratoire suffisamment dimensionné en entrée du commerce et d'infrastructures adaptées au sein du parc. En effet, les livraisons pour l'approvisionnement quotidiennes seront effectuées le matin de 6h30 à 12h, pour environ 10 à 12 transporteurs par jour.

## 6. Mesures en faveur de l'environnement

La conception du bâtiment sera réalisée dans une démarche de développement durable où les consommations d'énergie seront réduites par :

- la mise en place d'un système de récupération des eaux de pluie pour l'arrosage de toute la jardinerie, l'arrosage des espaces verts et pour les sanitaires,
- la mise en place de panneaux photovoltaïques sur le toit du magasin pour la consommation électrique du magasin,
- la construction de façades vitrées pour bénéficier au maximum de l'éclairage naturel au sein du magasin et de la réserve,
- l'extinction des enseignes à 22h,
- la mise en place de bornes de recharge pour les véhicules électriques,
- la collecte et le recyclage à destination des clients au sein du futur magasin pour les ampoules, piles, petits appareils électriques, reprise de pots de peinture vides, reprise anciens appareils (DEEE)
- les filières de retraitement des déchets et des rotations au sein du magasin pour les cartons (5 balles par semaine), plastique (2 balles par semaine), sac polystyrène (1 par semaine), benne bois (1 par mois), bac peinture (4 par an) et une benne supplémentaire pour le retraitement du métal.

## VIII. Synthèse et conclusion

---

Le projet vise à construire un bâtiment commercial de bricolage et de jardinage associé à un parking public de 275 places, au sein du parc d'activités de Mazères.

Le parc d'activités a fait l'objet d'une étude d'impact en Juin 2008, il a donc fait l'objet d'études spécifiques et de concertations avec l'ensemble des acteurs du projet : autorisation de défrichement, dossier loi sur l'eau, étude urbanistique et architecturales, études acoustiques, études paysagères, ...

L'aménagement global du site, d'une emprise de 33 844 m<sup>2</sup>, fera l'objet d'un Permis de Construire.

L'ensemble des enjeux ont donc été identifiés à l'échelle du secteur et sur le site, et ont été programmés en prenant en compte les enjeux identifiés, tout en respectant l'ensemble des prescriptions. Le projet vise à améliorer la situation actuelle tant sur le point paysager, environnemental, économique et humain.

Un effort de réflexion a été réalisé pour intégrer le projet dans le paysage et dans l'environnement (cibles du développement durable).

## Table des figures :

Figure 1 : Localisation du site sur le périmètre du Parc d'Activités Economique de Mazères.....	5
Figure 2 : Organisation et répartition des ilots au sein du PAE .....	6
Figure 3 : Localisation du site sur fond de carte IGN (Géoportail).....	7
Figure 4 : Plan des abords de la zone d'étude (Source : BD Ortho 2015 ; Réalisation : CERAG).....	8
Figure 5 : Photographie des abords du site, le long de la RN524 et au sein de la ZA (Source : BD Ortho 2015 ; Réalisation : CERAG° .....	9
Figure 6 : Tableau récapitulatif des rubriques « Etude d'Impact » .....	10
Figure 7 : Plan de masse du projet.....	13
Figure 8 : Insertion depuis le rond-point de la RN 524 .....	14
Figure 9 : Insertion depuis la RN 524 .....	14
Figure 10 : Photographie du bâtiment Leclerc bâti présent au Sud du site du projet (02/11/17).....	16
Figure 11 : Plan des circulations : cours de service, retrait de marchandises et SAV .....	17
Figure 12 : Plan des circulations : Aire de stationnement principale.....	17
Figure 13 : Extrait de la carte géologique de la France 1/50 000 (Infoterre).....	18
Figure 14 : Bassin versant hydrographique (Source : BD Carthage) .....	19
Figure 15 : Localisation des sites BASIAS à proximité du projet (Source : Basias 33) .....	19
Figure 16 : Localisation des sites inscrits et classés vis-à-vis du projet (DREAL Aquitaine) .....	20
Figure 17 : Localisation des ZNIEFF 1 vis-à-vis du projet (DREAL Aquitaine) .....	20
Figure 18 : Localisation du réseau NATURA 2000 vis-à-vis du projet (DREAL Aquitaine) .....	21
Figure 19 : Localisation des fossés présents sur le site d'étude et aux abords (Source : Google maps ; Réalisation : CERAG) .....	22
Figure 20 : Photographies du terrain (Crédits CERAG - 02/11/2017) .....	23
Figure 21 : Cartographie du classement sonore des infrastructures de transports terrestre sur la commune Mazères (source : gironde.gouv) .....	24
Figure 22 : Exemple voie de desserte végétalisée (atelier-arcadie-2012) .....	26
Figure 23 : Plan de masse (URB1N-Agence d'architectes-Décembre 2017 ; CERAG) .....	26
Figure 24 : Vue 1 (URB1N-Agence d'architectes-novembre 2017).....	27
Figure 25 : Vue 2 (URB1N-Agence d'architectes-novembre 2017).....	27