



**Arrêté n° 2023/11/21-159
portant prescriptions spécifiques à déclaration
en application de l'article L. 214-3 du code de l'environnement relatif au projet
de construction d'un ensemble immobilier sur la commune de BLANQUEFORT**

Le Préfet de la Gironde

VU le code de l'environnement, notamment les articles L.211-1, L.214-1 à L.214-6 et R.214-1 à R.214-56 ;

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code civil, et notamment son article 640 ;

VU le décret du 11 janvier 2023 portant nomination de M. Etienne GUYOT, préfet de la région Nouvelle-Aquitaine, préfète de la zone de défense et de sécurité Sud-Ouest, préfet de la Gironde ;

VU l'arrêté du 30 janvier 2023 donnant délégation de signature à Monsieur Renaud LAHEURTE, directeur départemental des territoires et de la mer de Gironde ;

VU l'arrêté du 2 novembre 2023 portant subdélégation de signature de Monsieur Renaud LAHEURTE, directeur départemental des territoires et de la mer de Gironde ;

VU les dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin ADOUR-GARONNE 2022-2027 approuvé le 10 mars 2022 ;

VU les dispositions du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Estuaire de la Gironde et milieux associés approuvé le 30 août 2013 ;

VU le dossier de déclaration déposé au titre de l'article L.214-3 du code de l'environnement en date du 26 juillet 2023, présenté par la société SCCV BLANQUEFORT LA FORTERESSE, enregistré sous le n° AIOT 0100028007 et relatif à la **construction d'un ensemble immobilier – Rue de la Forteresse sur la commune de Blanquefort** ;

VU les compléments demandés au déclarant le 13 septembre 2023 dans le cadre de l'instruction du dossier et la réponse du déclarant reçue en date du 10 octobre 2023 ;

VU le projet d'arrêté adressé à la société SCCV BLANQUEFORT LA FORTERESSE en date du 9 novembre 2023 ;

VU la réponse de la société SCCV BLANQUEFORT LA FORTERESSE en date du 17 novembre 2023 ;

CONSIDÉRANT qu'il est nécessaire d'imposer des prescriptions particulières au projet d'aménagement porté par la société SCCV BLANQUEFORT LA FORTERESSE sur la commune de Blanquefort visant à garantir la protection des intérêts mentionnés à l'article L.211-1 du code de l'environnement ;

CONSIDÉRANT l'identification de 4 638 m² de zones humides sur l'emprise du projet ;

CONSIDÉRANT l'application de la démarche Éviter, Réduire, Compenser conformément à l'article L.163-1 du code de l'environnement ;

CONSIDÉRANT qu'une fois la démarche ERC appliquée, les zones humides sont complètement évitées ;

CONSIDÉRANT la mise en œuvre de solutions compensatoires pour la gestion des eaux pluviales ;

SUR PROPOSITION de la Secrétaire Générale de la Préfecture de la Gironde ;

ARRÊTE

Titre I : OBJET DE LA DÉCLARATION

ARTICLE PREMIER :

Il est donné acte à la société SCCV BLANQUEFORT LA FORTERESSE, domiciliée 9 Impasse de Borderouge – 31200 TOULOUSE, dénommée ci-après le déclarant, de sa déclaration en application de l'article L.214-3 du code de l'environnement, sous réserve du respect de son dossier loi sur l'eau, de sa note complémentaire et des prescriptions énoncées aux articles suivants, à réaliser un projet de **construction d'un ensemble immobilier sur la commune de Blanquefort.**

Les ouvrages constitutifs de ces aménagements sont soumis à déclaration au titre de l'article L.214-3 du code de l'environnement.

Les rubriques définies au tableau de l'article R.214-1 du code de l'environnement concernées par cette opération sont les suivantes :

Rubriques	Intitulé	Volume de l'opération	Régime
1.1.1.0	Sondage, forage, y compris les essais de pompage, création de puits ou d'ouvrage souterrain, non destiné à un usage domestique, exécuté en vue de la recherche ou de la surveillance d'eaux souterraines ou en vue d'effectuer un prélèvement temporaire ou permanent dans les eaux souterraines, y compris dans les nappes d'accompagnement de cours d'eau (D)	Rabattement temporaire de la nappe en phase travaux Fond de fouille max + 4.13 mNGF	Déclaration
2.1.5.0	Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant : 1° Supérieure ou égale à 20 ha (A) ; 2° Supérieure à 1 ha mais inférieure à 20 ha (D).	Emprise projet : 1.7676 ha	Déclaration
3.3.1.0	Assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ou de marais, la zone asséchée ou mise en eau étant : 1° Supérieure ou égale à 1 ha (A) ; 2° Supérieure à 0,1 ha, mais inférieure à 1 ha (D).	Aucune destruction de zones humides induites par le projet (évitement total)	Non concerné

ARTICLE 2 : Localisation et caractéristiques du projet

Les « activités, installations, ouvrages, travaux » concernés par la déclaration sont situés au sud de la commune de Blanquefort. Le projet se situe sur les parcelles cadastrées section BR n°382 et n°383 sur une emprise de 17 676 m². Ce terrain est déjà artificialisé (un bâtiment désaffecté et un parking) et désormais en friche.

Ce projet comporte un ensemble immobilier voué à accueillir 106 logements collectifs de typologie T2 à T4, répartis sur 6 bâtiments en R+3 pour une surface de plancher de 6 370 m². 194 places de

stationnement (en extérieur et en rez-de-chaussée des bâtiments) ainsi que des espaces extérieurs complètent ce projet.

Le terrain est accessible depuis la rue de la Forteresse au Nord.

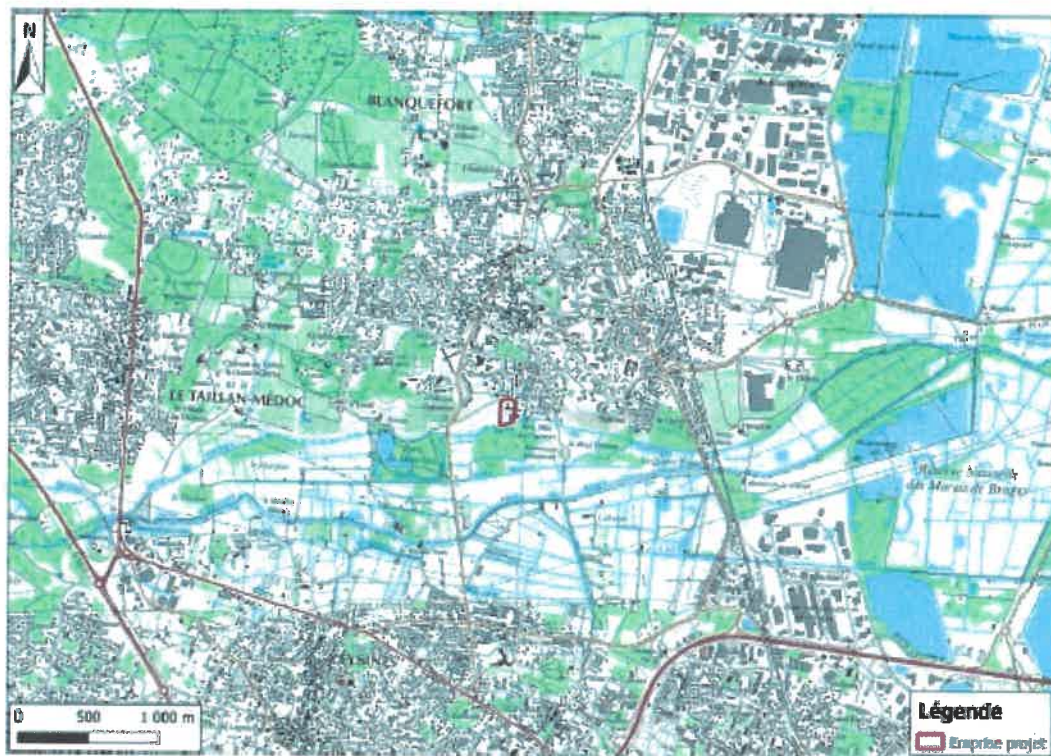


Figure 1 : Localisation géographique du projet

4 638 m² de zones humides ont été identifiées au sud de l'emprise du projet. Elles seront intégralement évitées tant en phase chantier qu'en phase exploitation.



Figure 2 : Localisation des zones humides évitées

Titre II : PRESCRIPTIONS TECHNIQUES

ARTICLE 3 : Prescriptions spécifiques avant le démarrage des travaux

Les zones présentant un enjeu environnemental particulier sont délimitées sur le terrain préalablement à toutes opérations par la mise en place d'un balisage, les préservant contre toute circulation d'engins. Ce balisage reste en place durant toute la durée du chantier.

Minimum 15 jours avant la date de démarrage des travaux, le déclarant informe par courriel la DDTM33 - service eau et nature (adresse mail : ddtm-sner@gironde.gouv.fr) ainsi que le service départemental de Gironde de l'Office Français de la Biodiversité (adresse mail : sd33@afbiodiversite.fr). Il transmet également le calendrier définitif des travaux.

Le déclarant organise, avant le démarrage du chantier, une formation pour les entreprises adjudicataires afin de leur présenter les règles liées à la protection du milieu naturel, les modalités de réalisation des travaux et les procédures à respecter en cas d'accidents ou d'incidents.

Conformément à ses engagements, formulés dans le dossier de déclaration, le déclarant fait réaliser, par une structure compétente, des études d'inventaire Faune / Flore. Ces relevés devront cibler, à minima, les espèces visées par la directive Habitats, faune, flore 92/43/CEE du 21 mai 1992, identifiées au DOCOB du site Natura 2000 « Réseau hydrographique des Jalles de Saint-Médard et d'Eysines ».

Le déclarant transmet, à la DDTM33, service eau et nature, les résultats de ces études avant le début des travaux.

ARTICLE 4 : Prescriptions spécifiques en phase chantier

De manière à réduire les incidences de l'opération pendant la phase chantier, une attention particulière sera apportée sur l'auto-surveillance par l'entreprise chargée des travaux.

Afin de ne pas altérer la qualité des eaux lors des travaux, l'entreprise sera également tenue de respecter notamment les règles de sécurité suivantes :

- ne pas stocker les matériaux à proximité du réseau hydrographique (en particulier vis-à-vis du lessivage de matières en suspension), ceux-ci étant préférentiellement disposés sur des aires spécifiques, imperméables ;
- ne pas stationner les engins de chantier à proximité immédiate des zones sensibles (zones humides, axes d'écoulement des eaux superficielles) ;
- l'approvisionnement, l'entretien et la réparation des engins devra s'effectuer sur des aires étanches spécialement aménagées à l'écart, et dont les eaux de ruissellement seront recueillies puis traitées avant rejet dans le milieu naturel ;
- veiller à éviter les pertes accidentelles de matières polluantes ;
- éviter les opérations de terrassement en période de pluie.

Les zones humides évitées sont mises en défens par la pose d'une clôture. Aucun accès sur ces zones n'est possible. Ainsi, aucune circulation d'engins, entreposage de matériel, déversement de produit polluant ou piétinement n'a lieu.

La base chantier ainsi que l'ensemble des structures nécessaires à cette phase (aire de lavage, bases de vie, grues à tour, bennes, stockage GO, etc.) seront situées en partie Nord (cf. figure ci-après), en dehors des zones humides identifiées.

À la fin des travaux, toutes les installations de chantier, déblais résiduels, matériels de chantier seront évacués et le terrain sera laissé propre.

Un suivi des zones humides est mené en phase chantier de manière à bien appliquer les mesures d'évitement pendant la durée du chantier.

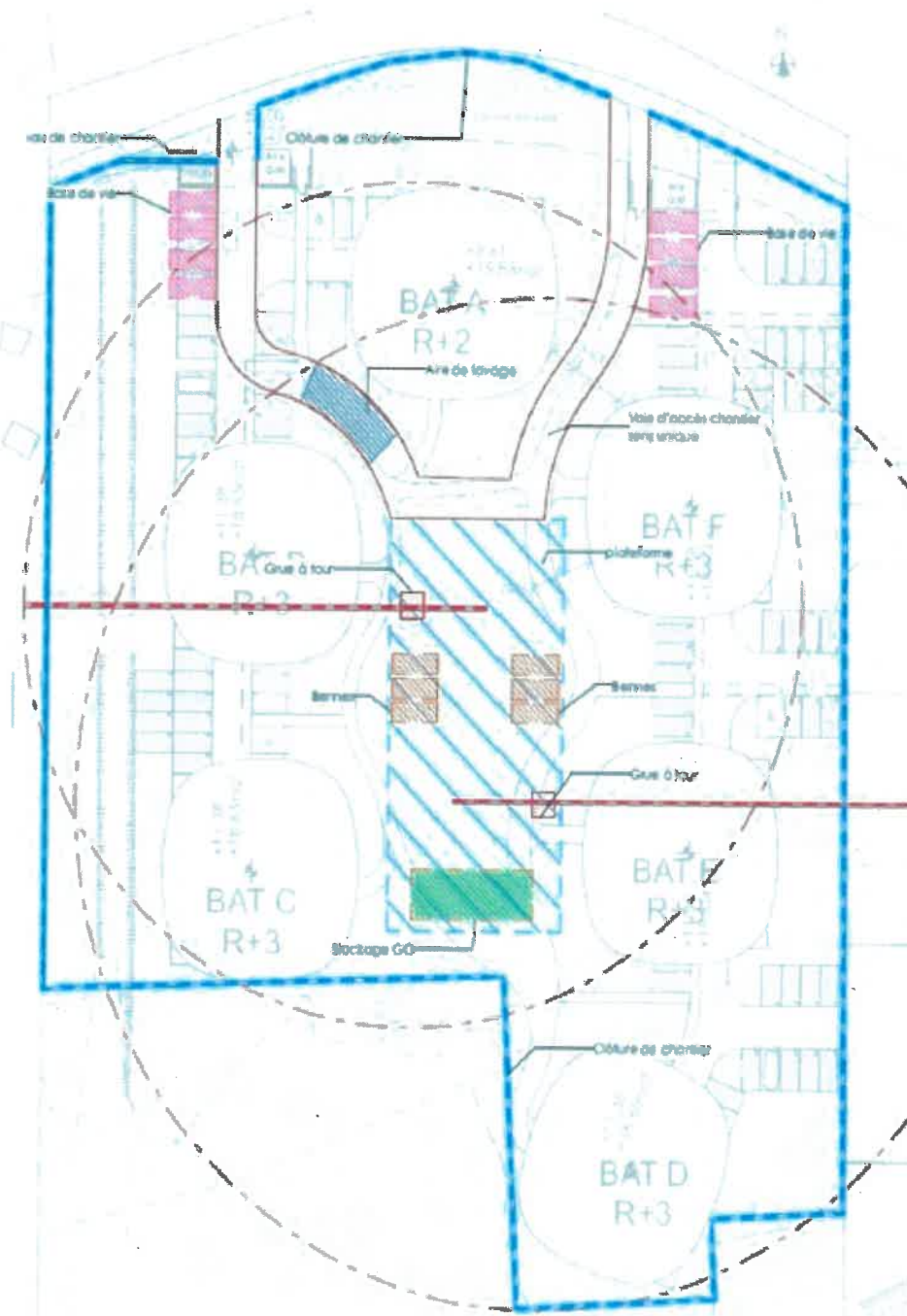


Figure 3 : Localisation des différentes structures en phase chantier

Le déclarant informe la DDTM33, service eau et nature, et le service départemental de l'OFB de l'avancement des travaux (transmission de compte-rendus) et est tenu de signaler à la DDTM33, dès qu'il en a connaissance, les accidents ou incidents intéressant les installations, ouvrages, travaux ou activités faisant l'objet du présent arrêté qui sont de nature à porter atteinte aux intérêts mentionnés à l'article L.211-1 du code de l'environnement.

Sans préjudice des mesures qui pourraient être prescrites, le déclarant devra prendre ou faire prendre toutes dispositions nécessaires pour mettre fin aux causes de l'incident ou accident, pour évaluer ses conséquences et y remédier.

Le déclarant demeure responsable des accidents ou dommages qui seraient la conséquence de l'activité ou de l'exécution des travaux et de l'aménagement autorisé par le présent arrêté.

ARTICLE 5 : Prescriptions relatives à l'évitement des zones humides en phase d'exploitation

- **Gestion et entretien des zones humides**

Les zones humides évitées sont préservées pendant toute la durée d'exploitation et sont protégées par la mise en place d'une clôture pérenne (type grillage à moutons).

Une gestion adaptée est prévue sur ces espaces avec :

- un entretien tardif tous les ans ou tous les deux ans, à l'automne afin de limiter l'impact sur la faune, et à une hauteur de 30 cm afin de conserver voir faciliter le développement des végétations prairiales humides ;
- l'interdiction de l'utilisation de produits phytosanitaires ;
- la lutte contre l'apparition ou la prolifération d'espèces exotiques envahissantes ;

La gestion des zones humides sera assurée par la future association syndicale (ASL). Dès l'ASL créée, le déclarant transmet à la DDTM33 la convention co-signée qui précise les mesures de gestion mises en œuvre. En cas de dissolution de cette ASL, le ou les propriétaires seront garants des présentes prescriptions. Cette obligation devra être stipulée dans le ou les actes de vente inhérent(s) à ce projet.

- **Suivi écologique des zones humides**

Les zones humides « évitées » bénéficient d'un protocole de suivi. Le déclarant transmet à la DDTM33, service eau et nature, le diagnostic des zones humides en fin de chantier et le diagnostic à l'issue des 5 ans à partir de la signature du présent arrêté.

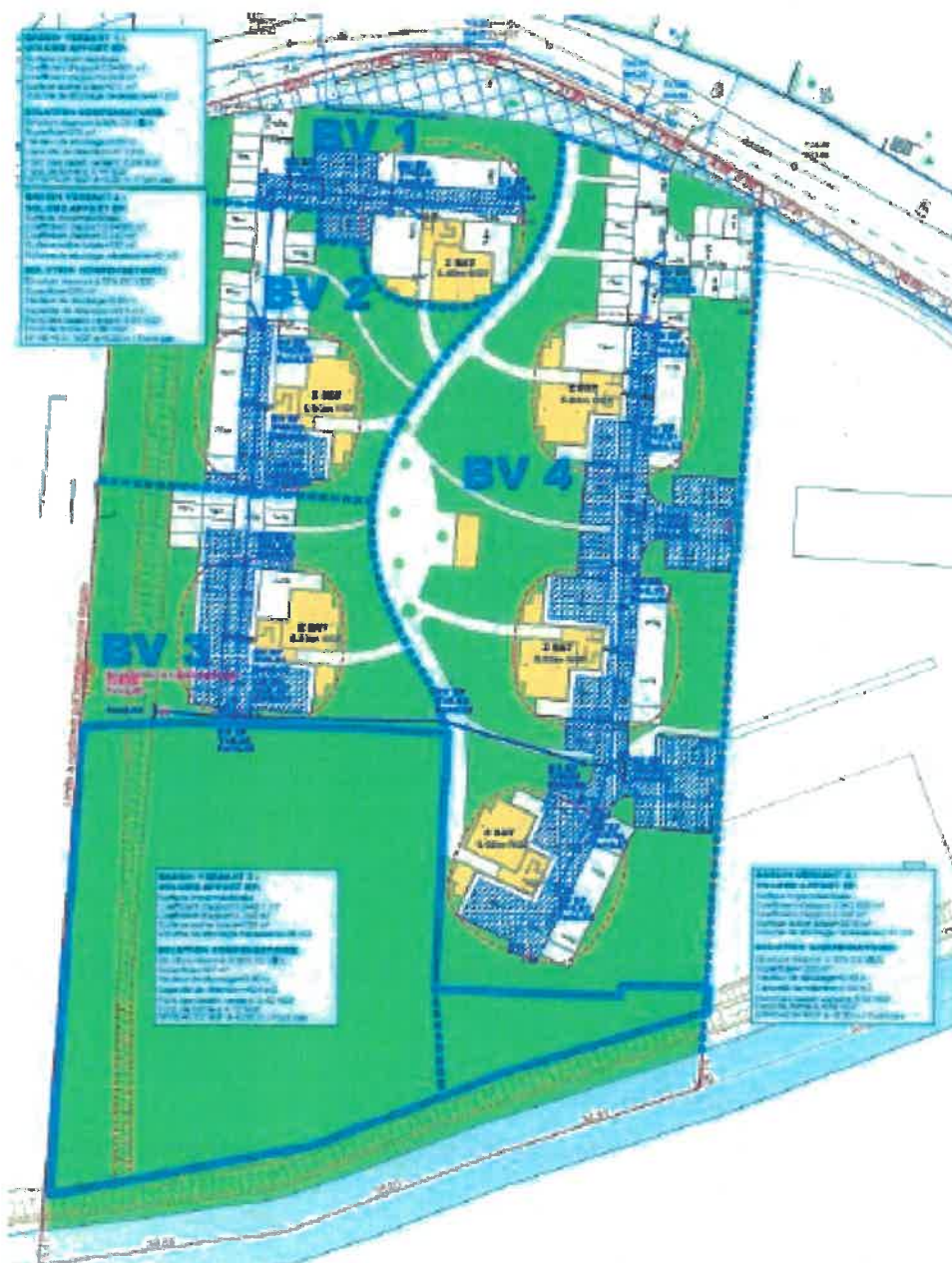
Si à l'issue du bilan quinquennal, ces zones s'avèrent être impactées, elles devront être compensées.

ARTICLE 6 : Prescriptions relatives à la gestion des eaux pluviales

Les eaux de ruissellement seront guidées gravitairement vers des regards grille à raccordement siphoné ou des regards de pieds de chutes, pour ensuite être injectées et stockées dans des structures réservoirs sous voiries, puis seront rejetées à débit régulé (3 l/s/ha) dans le fossé existant au sein de l'emprise du projet en partie Ouest. Un ouvrage de régulation est présent en sortie de chaque solution compensatoire. Un séparateur à hydrocarbures est positionné en amont du rejet dans le fossé.

Le projet est découpé en 4 bassins versants :

Structure réservoir	Surface (m ²)	Volume de rétention (m ³)
BV1	275	41,25
BV2	208	40,56
BV3	337	40,44
BV4	1203	144,36
		266,61



Afin d'optimiser l'efficacité des ouvrages de gestion des eaux pluviales, le déclarant en assure un entretien régulier. Pour éviter le colmatage des canalisations, un curage fréquent des regards, avaloirs, canalisations ainsi que des équipements associés sera réalisé au minimum 2 fois par an.

La surveillance et la vérification du bon fonctionnement des ouvrages seront réalisées 2 fois par an et après chaque évènement pluvieux important.

ARTICLE 7 : Accès au site

Les agents mentionnés à l'article L.172-1 du code de l'environnement et notamment ceux chargés de la police de l'eau et des milieux aquatiques auront libre accès, à tout moment, aux installations objet de la déclaration dans les conditions définies par le code de l'environnement, dans le cadre d'une recherche d'infraction.

ARTICLE 8 : Modifications des prescriptions

Si le déclarant veut obtenir la modification de certaines des prescriptions spécifiques applicables à l'installation, il en fait la demande au préfet, qui examine la demande et statue si nécessaire par arrêté. Le silence gardé par l'administration pendant plus de trois mois sur la demande du déclarant vaut décision de rejet.

ARTICLE 9 : Conformité au dossier et modifications

Les installations, objet du présent arrêté sont situées, installées et exploitées conformément aux plans et contenu du dossier de demande de déclaration et des compléments fournis au dossier non contraires aux dispositions du présent arrêté.

Toute modification apportée aux ouvrages, installations, à leur mode d'utilisation, à la réalisation des travaux ou à l'aménagement en résultant, à l'exercice des activités ou à leur voisinage et entraînant un changement notable des éléments du dossier de déclaration initiale, doit être portée avant sa réalisation à la connaissance du préfet qui peut exiger une nouvelle déclaration, ou le dépôt d'un dossier de demande d'autorisation suivant les seuils de la nomenclature définie à l'article R. 214-1 du code de l'environnement.

ARTICLE 10 : Droits des tiers

Les droits des tiers sont et demeurent expressément réservés.

ARTICLE 11 : Autres réglementations

Le présent arrêté ne dispense en aucun cas le déclarant de faire les déclarations ou d'obtenir les autorisations requises par d'autres réglementations.

ARTICLE 12 : Publication et information des tiers

Une copie de cet arrêté est transmise à la mairie de Blanquefort pour affichage pendant une durée minimale d'un mois.

Ces informations sont mises à disposition du public sur le site internet des services de l'État de la Gironde durant au moins 6 mois.

ARTICLE 13 : Voies et délais de recours

Le présent arrêté est susceptible de recours devant la juridiction administrative territorialement compétente, en application de l'article R. 514-3-1 du code de l'environnement dans un délai de deux mois par le déclarant ou l'exploitant à compter de la notification de la décision et dans un délai de quatre mois par les tiers intéressés en raison des inconvénients ou des dangers que le fonctionnement de l'installation présente pour les intérêts mentionnés aux articles L. 211-1 et L. 511-1, à compter de la publication ou de l'affichage de ces décisions.

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux ou hiérarchique dans un délai de deux mois. Ce recours prolonge de deux mois les délais mentionnés à l'alinéa précédent.

Le Tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyen » accessible par le site Internet « www.telerecours.fr ».

ARTICLE 14 : Exécution

- Madame la secrétaire générale de la Préfecture de la Gironde,
 - Monsieur le chef du service départemental de Gironde de l'Office Français de la Biodiversité,
 - Monsieur le maire de la commune de Blanquefort,
 - Monsieur le directeur départemental des Territoires et de la Mer de la Gironde,
- sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Bordeaux, le **22 NOV. 2023**

Pour le préfet et par délégation,
le chef du service eau et nature



Le chef du Service Eau et Nature

Florian PERRON

NO. 100 5 5