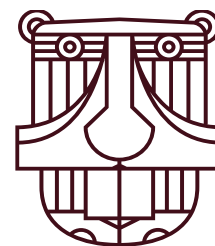


# CERAG

Bureau d'étude en Géologie, Hydrogéologie et Environnement

Siège social : 11 allée Jacques Latrille 33650 MARTILLAC

☎ 05 56 64 83 00 - ✉ [contact@cerag.fr](mailto:contact@cerag.fr) - 🌐 [www.cerag.fr](http://www.cerag.fr)

## DESCRIPTION DU SITE ET DU PROJET

### Projet de construction d'un parc logistique

**Commune de VAYRES (33)**

Lieu-dit « Camparian Sud »

**Maîtrise d'ouvrage :****SGE FONCIERE AMENAGEMENT**

1 Allée de Castillon – 33 370 Artigues-Près-Bordeaux

N°SIRET : 478 660 590 000 25

|        |    |            |
|--------|----|------------|
| N76-25 | V3 | 26.11.2025 |
|--------|----|------------|

## SOMMAIRE

|                                                                                     |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>I. Rubriques concernées par le projet.....</b>                                   | <b>5</b>  |
| <b>II. Situation et contexte du site.....</b>                                       | <b>6</b>  |
| 1. Localisation du site sur le territoire communal .....                            | 6         |
| 2. Situation cadastrale .....                                                       | 7         |
| 3. Plan Local d'Urbanisme (PLU).....                                                | 8         |
| 4. Vue aérienne du site et de ses abords.....                                       | 10        |
| <b>III. Caractéristiques générales du projet.....</b>                               | <b>11</b> |
| 1. Nature du projet .....                                                           | 11        |
| 2. Accès et stationnement .....                                                     | 12        |
| 3. Intégration architecturale paysagère .....                                       | 13        |
| <b>IV. Justification du projet.....</b>                                             | <b>14</b> |
| 1. Intérêt général du projet .....                                                  | 14        |
| 2. Implantation en continuité d'urbanisation.....                                   | 15        |
| 3. Implantation dans un secteur de moindre enjeu .....                              | 15        |
| <b>V. Contexte environnemental du site du projet.....</b>                           | <b>16</b> |
| 1. Caractérisation du milieu physique .....                                         | 16        |
| 2. Caractérisation du milieu naturel .....                                          | 20        |
| 3. Caractérisation du milieu humain.....                                            | 33        |
| 4. Caractérisation du milieu paysager et patrimonial.....                           | 47        |
| <b>VI. Impacts potentiels du projet et séquence éviter, réduire, compenser.....</b> | <b>52</b> |
| 1. Incidences sur le milieu physique et mesures associées .....                     | 52        |
| 2. Incidences sur le milieu naturel et mesures associées .....                      | 54        |
| 3. Incidences sur le milieu humain et mesures associées .....                       | 57        |
| 4. Incidences sur le milieu paysager et mesures associées .....                     | 61        |
| 5. Intégration du risque incendie .....                                             | 63        |

## LISTE DES FIGURES

|                                                                                                            |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Figure 1 : Localisation du site sur fond de carte IGN .....                                                | 6  |
| Figure 2 : Extrait du plan cadastral .....                                                                 | 7  |
| Figure 3 : Extrait du plan de zonage du PLU de Vayres.....                                                 | 8  |
| Figure 4 : Cartographie de l'OAP au droit de l'emprise projet inscrite au PLU de Vayres.....               | 9  |
| Figure 5 : Plan des abords du projet .....                                                                 | 10 |
| Figure 6 : Plan masse du projet.....                                                                       | 12 |
| Figure 7 : Etat des lieux du marché de la logistique sur la Rive Droite .....                              | 14 |
| Figure 8 : Extrait de la carte géologique au 1/50 000 de la feuille de Libourne n°804.....                 | 16 |
| Figure 9 : Contexte hydrographique du secteur d'étude.....                                                 | 18 |
| Figure 10 : Plan de localisation des sondages géotechniques .....                                          | 19 |
| Figure 11 : Localisation du réseau Natura 2000 à proximité du projet .....                                 | 21 |
| Figure 12 : Localisation des ZNIEFF de type 1 et 2 à proximité du projet.....                              | 21 |
| Figure 13 : Cartographie des habitats naturels et semi-naturels .....                                      | 23 |
| Figure 14 : Cartographie des zones humides référencées à proximité du projet.....                          | 24 |
| Figure 15 : Carte des milieux potentiellement humides.....                                                 | 25 |
| Figure 16 : Plan de localisation des sondages.....                                                         | 26 |
| Figure 17 : Résultat des investigations selon le critère « sol » .....                                     | 27 |
| Figure 18 : Identification des zones humides selon les critères végétation et sol .....                    | 28 |
| Figure 19 : Cartographie des espèces faunistiques à enjeu identifiées et de leurs habitats.....            | 31 |
| Figure 20 : Cartographie de synthèses des enjeux écologiques .....                                         | 32 |
| Figure 21 : Cartographie du risque de remontée de nappe .....                                              | 34 |
| Figure 22 : Risque de feu de forêt en Gironde.....                                                         | 35 |
| Figure 23 : Cartographie de l'aléa retrait-gonflement des sols argileux.....                               | 36 |
| Figure 24 : Localisation des sites BASIAS à proximité de l'emprise projet .....                            | 38 |
| Figure 25 : Localisation des sites ICPE à proximité de l'emprise projet .....                              | 39 |
| Figure 26 : Classement sonore des infrastructures de transport terrestres sur la commune de Canéjan.....   | 40 |
| Figure 27 : Localisation du projet dans Plan de prévention du bruit dans l'environnement de la ville ..... | 41 |
| Figure 28 : Infrastructures routières à proximité du projet.....                                           | 42 |
| Figure 29 : Localisation et informations concernant les capteurs de comptage trafic.....                   | 43 |
| Figure 30 : Trafics Moyens Journaliers et sens de circulation du secteur d'étude .....                     | 44 |
| Figure 31 : Localisation des comptages directionnels sur les carrefours en HPM et HPS .....                | 45 |

|                                                                                                                  |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Figure 32 : Plan de la ligne de bus 5 du réseau Calibus desservant la commune de Vayres .....                    | 46 |
| Figure 33 : Répartition des territoires sur la commune de Vayres .....                                           | 47 |
| Figure 34 : Occupation du sol.....                                                                               | 48 |
| Figure 35 : Vue de la route de Poumeyrade depuis la zone d'activités de Camparian.....                           | 48 |
| Figure 36 : Photographies du site .....                                                                          | 49 |
| Figure 37 : Localisation des périmètres de protection du patrimoine archéologique à proximité .....              | 51 |
| Figure 38 : Localisation des mesures d'évitement.....                                                            | 55 |
| Figure 39 : Mise en défens des secteurs non impactés par le projet .....                                         | 56 |
| Figure 40 : Trafics futurs attendus par jour sur les voies d'étude avec le projet - Moyennes : Jours Ouvrés..... | 59 |
| Figure 41 : Perspective du bâtiment d'entrepôt (en haut) et du bâtiment d'activités (en bas).....                | 62 |
| Figure 42 : Localisation des poteaux incendie et du réseau d'eau potable.....                                    | 63 |

## LISTE DES TABLEAUX

|                                                                                       |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Tableau 1 : Tableau récapitulatif des rubriques « Evaluation Environnementale » ..... | 5  |
| Tableau 2 : Périmètres de protection environnementale autour du projet .....          | 20 |
| Tableau 3 : Identification des habitats observés dans l'emprise projet .....          | 22 |

## I. Rubriques concernées par le projet

Conformément à l'annexe de l'article R122-2 du Code de l'Environnement, le projet est soumis à la rubrique suivante :

**Tableau 1 : Tableau récapitulatif des rubriques « Evaluation Environnementale »**  
(Source : extrait art. R.122-2 du code de l'Environnement)

| Rubriques                                                        | Projet soumis à examen au cas par cas                                                                                                                                                                                                                                                       | Projet                                                                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Installations classées pour la protection de l'environnement. | b) Autres installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement (pour ces installations, l'examen au cas par cas est réalisé dans les conditions et formes prévues aux articles L. 512-7-2 et R. 512-46-18 du code de l'environnement.                     | <b>Le projet est soumis à enregistrement ICPE.</b>                                                                                     |
| 39. Travaux de construction et opérations d'aménagement          | b) Opération d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha, ou dont la surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du même code est supérieure ou égale à 10 000 m <sup>2</sup> . | <b>Opération d'aménagement sur un terrain d'assiette de 8,7 ha, engendrant une surface de plancher totale de 27 381 m<sup>2</sup>.</b> |

Le projet est soumis à la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (régime enregistrement – rubrique 1510 : volume de 260 820 m<sup>3</sup> ; régime déclaratif – rubrique 2925.1) et la réglementation Loi sur l'Eau (régime autorisation – rubrique 3.3.1.0 : 5,07 ha de zones humides impactées). Les dossiers réglementaires seront portés auprès de la Police de l'Eau du département de la Gironde dans le cadre de l'autorisation environnementale.

## II. Situation et contexte du site

### 1. Localisation du site sur le territoire communal

L'emprise projet est implantée au niveau de l'échangeur n°7 de la RN 89, dans le secteur de Camparian Sud, au Sud-Ouest du centre-ville de VAYRES, en Gironde (33). Le site est accessible par la route de Poumeyrade au Nord.

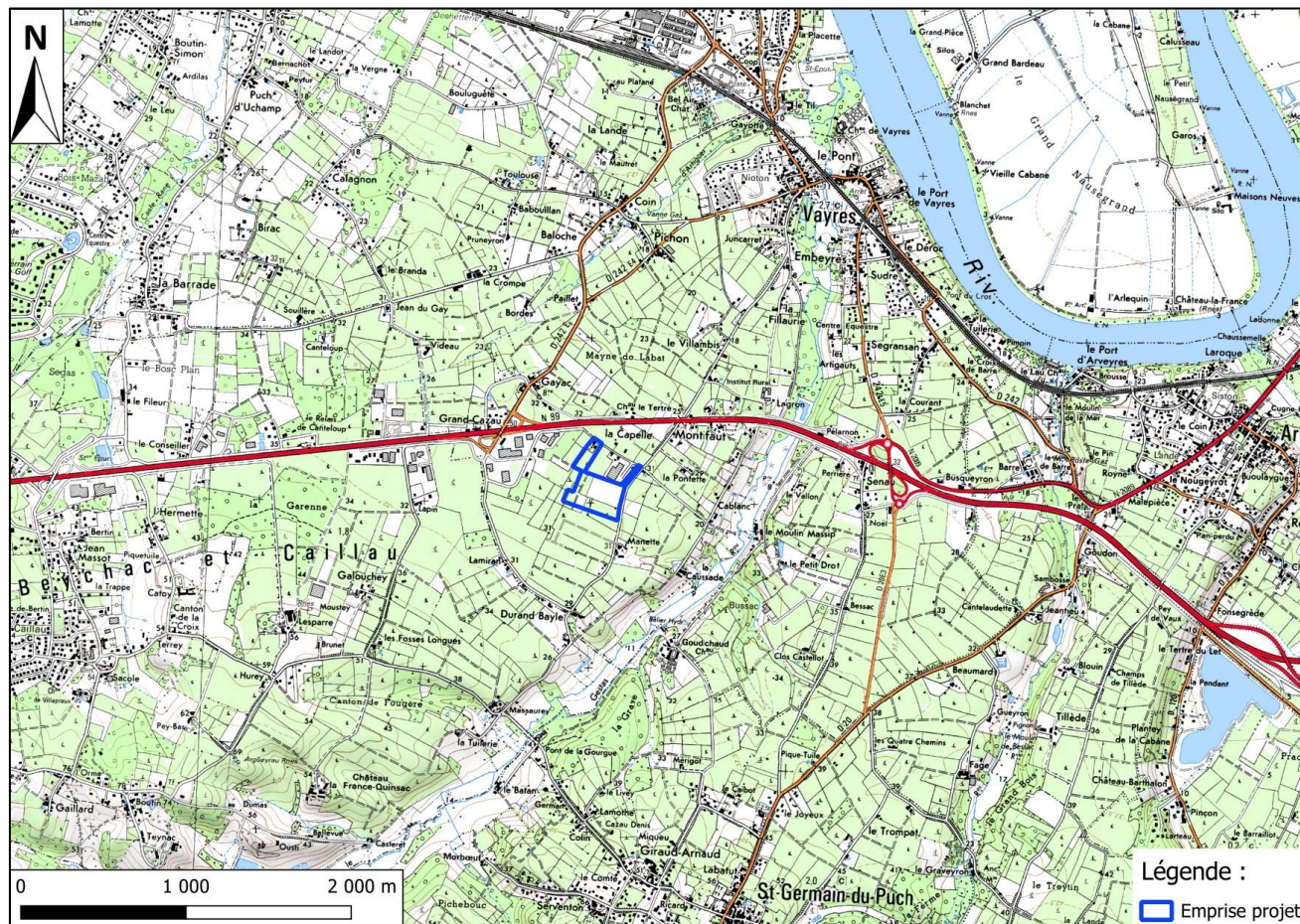


Figure 1 : Localisation du site sur fond de carte IGN

(Source : SCAN 25©IGN ; Réalisation : CERAG)

## 2. Situation cadastrale

L'emprise projet concerne les parcelles cadastrées **section AW n°50, 57, 59, 60p, 61p, 62p, 74p, 86p, 87, 88 et 113** du plan cadastral communal de Vayres (33).

La surface cadastrale totale est de **87 175 m<sup>2</sup>**.

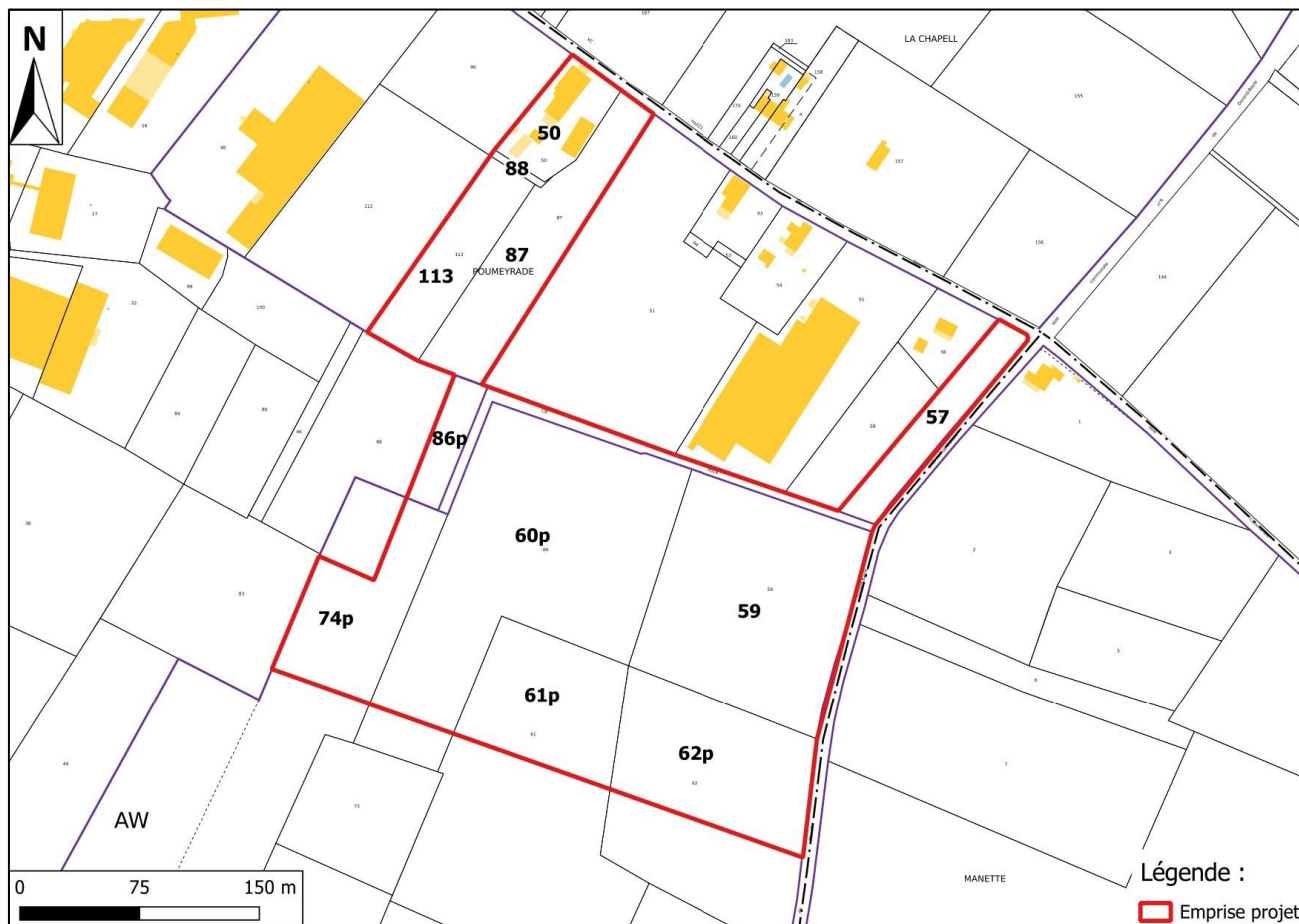


**Figure 2 : Extrait du plan cadastral**  
(Source : cadastre.gouv.fr ; Réalisation : CERAG)

### 3. Plan Local d'Urbanisme (PLU)

La commune de Vayres est dotée d'un PLU approuvé le 14 novembre 2005, et dont la dernière procédure (révision) a été approuvée le 12 février 2025.

L'emprise projet est majoritairement concernée par le **zonage 1AUx** correspondant à une zone à urbaniser destinée aux activités économiques et en partie Nord-Est par le **zonage Ux** correspondant à des zones urbaines à vocation d'activités économiques.

#### Légende :

- Zone urbaine
- Zone à urbaniser, ouverte
- Zone agricole
- Zone naturelle et forestière

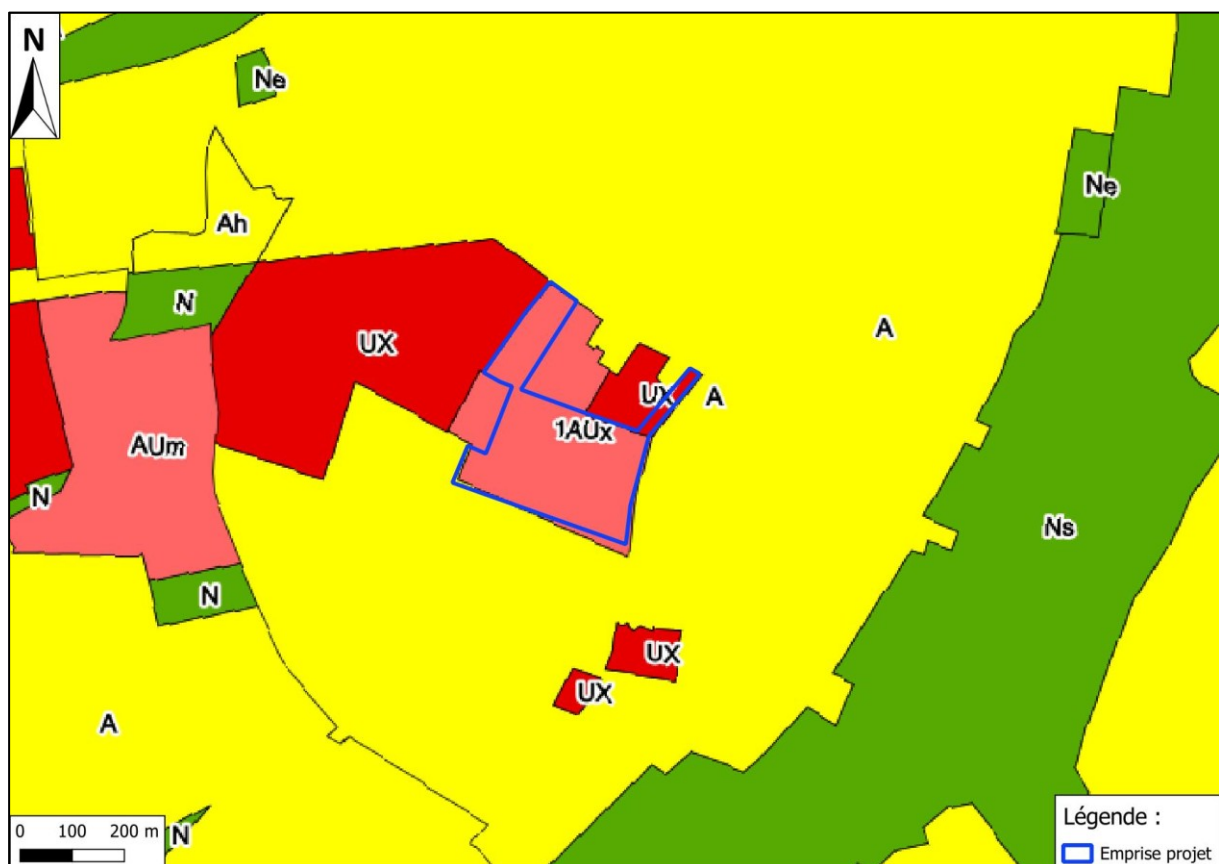


**Figure 3 : Extrait du plan de zonage du PLU de Vayres**  
(Source : Géoportail de l'urbanisme ; Réalisation : CERAG)

L'emprise projet est en partie concernée par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du secteur de Camparian d'une superficie d'environ 15 ha, inséré dans la continuité de la zone d'activités Camparian existante, sur des terrains viticoles encore majoritairement présents.

En ce sens, les orientations d'aménagements sont les suivantes :

- L'enjeu urbain lié au développement et à l'extension du site de Camparian ;
- L'enjeu paysager lié à l'inscription dans un paysage majoritairement ouvert et viticole ;
- L'enjeu environnemental lié à la gestion des eaux pluviales et à la maîtrise de l'imperméabilisation des sols du périmètre de projet.

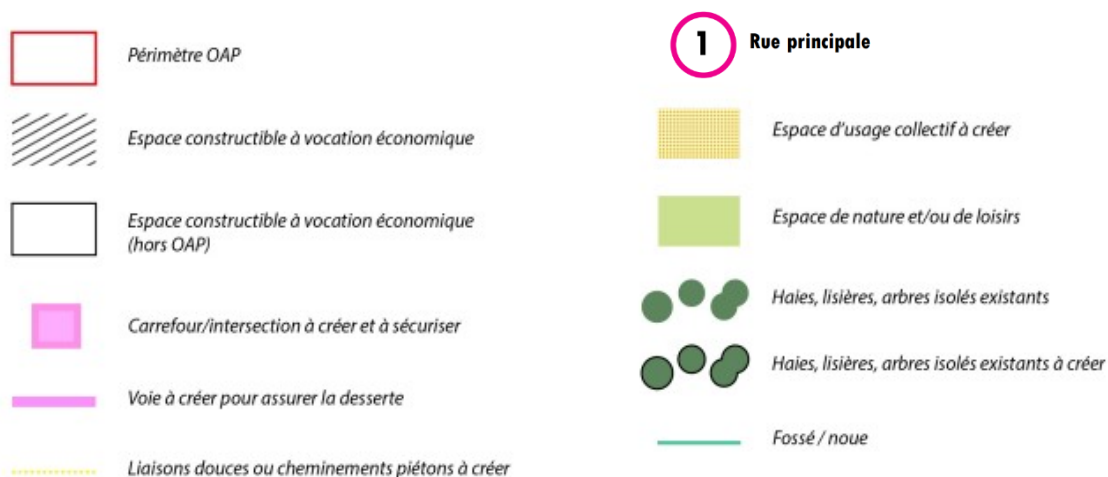


Figure 4 : Cartographie de l'OAP au droit de l'emprise projet inscrite au PLU de Vayres  
(Source : PLU de Vayres ; Réalisation : CERAG)

#### 4. Vue aérienne du site et de ses abords

L'emprise projet est actuellement occupée par des parcelles agricoles et un ancien chai au Nord-Ouest de l'emprise projet lié à l'activité viticole. Cette dernière jouxte :

- Au Nord, des parcelles viticoles, la route de Poumeyrade puis la route nationale N89,
- A l'Ouest, une zone industrielle,
- Au Sud, des parcelles et propriété viticoles,
- A l'Est, la rue Durand-Bayle puis des maisons individuelles et leurs jardins ainsi que des parcelles viticoles.



**Figure 5 : Plan des abords du projet**  
(Source : Google Satellite ; Réalisation : CERAG)

### III. Caractéristiques générales du projet

#### 1. Nature du projet

Le projet consiste en la construction d'une zone d'activités dédiée à la logistique sur un terrain de 8,7 ha en continuité du site industriel de Camparian.

Le projet prévoit la réalisation :

- D'un bâtiment de 4 cellules de stockage,
- De 2 plots de bureaux accessoires à l'activité principale, en R+1 et accessible depuis le RDC,
- De 2 locaux de charges accolés au bâtiment,
- De locaux techniques nécessaires au bon fonctionnement du projet,
- De 4 cellules d'activité autonomes (en partie Nord) chacune avec des bureaux en mezzanine.

Il est complété d'aménagements extérieurs, tels que les voiries d'accès, les aires de manœuvre des PL, les aires de stationnement PL et VL<sup>1</sup>, les aires pompiers, les bassins de récupération des eaux et les espaces verts d'une surface de 37 876 m<sup>2</sup> comprenant une zone d'évitement de zone humide.

La surface de plancher totale sera de 27 381 m<sup>2</sup> : 4 250 m<sup>2</sup> dédiés aux lots d'activités en partie Nord et 23 131 m<sup>2</sup> dédiés à l'entrepôt en partie Sud.

La toiture du bâtiment principal recevra des panneaux solaires photovoltaïques conformément à la loi Énergie-Climat de novembre 2019. Il n'est pas concerné par la RE2020. Le projet fera l'objet d'une démarche de certification BREEAM de niveau « Excellent ».

L'ancien chai existant sur le terrain sera conservé.

Le projet a une emprise au sol totale de 26 767 m<sup>2</sup> soit 30,7% de la superficie du terrain.

---

<sup>1</sup> PL = poids lourds / VL = véhicule léger



**Figure 6 : Plan masse du projet**  
(Source : Dossier Pré-PC – Atelier M3, octobre 2025)

## 2. Accès et stationnement

L'ensemble des bâtiments seront accessibles depuis la voie nouvelle raccordée à la route Poumeyrade. Cette nouvelle voirie se termine en impasse avec un espace de retournement permettant d'anticiper un futur prolongement de la voie au Sud. La voie nouvelle permettra de boucler la plateforme logistique en conformité avec la réglementation ICPE pour des raisons de sécurité.

Le carrefour avec la route de Poumeyrade sera aménagé pour sécuriser les mouvements entrant et sortant des véhicules.

Le projet prévoit l'aménagement de 200 places de stationnement pour véhicules légers (50 pour les lots d'activités et 150 pour l'entrepôt), et de 6 places de stationnement poids lourds (PL) à l'entrée du site pour la desserte de l'entrepôt.

Des noues d'infiltration seront situées le long de toutes les chaussées. Les places de stationnement des véhicules légers, réalisés en gazon renforcé, permettront également l'infiltration des eaux in-situ.

Le projet incorporera des abris vélos conforme aux préconisations de la certification BREEAM

### **3. Intégration architecturale paysagère**

Le projet se compose de deux volumes principaux (plateforme logistique et lots d'activité), et de volumes secondaires accolés à la plateforme logistique pour les 2 blocs de bureaux et les locaux techniques.

La hauteur maximale est limitée à 12 m au point le plus haut pour la plateforme logistique, et à 9 m pour les lots d'activités.

Les bâtiments respecteront les règles d'urbanisme relatives au recul par rapport aux limites séparatives.

La plateforme logistique sera implantée avec un recul au minimum de 40 m, et les lots d'activités avec un recul au minimum de 6 m allant jusqu'à 60m coté route de Poumeyrade. Ainsi les bâtiments sont tous en retrait des limites du terrain, l'entrepôt est perceptible depuis les abords du terrain en raison de ses dimensions. Cependant, la hauteur sera similaire aux autres bâtiments d'usage industriel dans la zone. Le projet architectural vise à intégrer ce bâtiment de grandes dimensions au paysage à la fois industriel et viticole du site. Son unité et sa simplicité de volumes et matériaux permettent une discrétion et une qualité homogène sur toutes les façades car le bâtiment est visible depuis l'espace public : depuis la rue Poumeyrade et aussi depuis la rue Durand-Bayle.

Une clôture périphérique au terrain est prévue sur les limites séparatives en panneaux à mailles rectangulaires rigides, de teinte gris foncé. Les hauteurs de clôtures en limites séparatives ne dépasseront pas 2,00m maximum conformément au règlement PLU.

Le projet paysager participera à l'insertion du bâtiment dans ce paysage viticole et industriel. Le traitement de la végétation sera développé en étroite collaboration avec le paysagiste et l'écologue lors de la conception du projet.

## IV. Justification du projet

### 1. Intérêt général du projet

La métropole bordelaise connaît une demande croissante en infrastructures logistiques, toutefois, cette forte demande se heurte à une offre neuve déficiente.

L'étude du marché de la logistique présentée ci-dessous indique un taux de vacances évalué à 0% des offres logistiques en Aquitaine sur la Rive Droite, ainsi que les dernières transactions avec les valeurs locatives correspondantes..

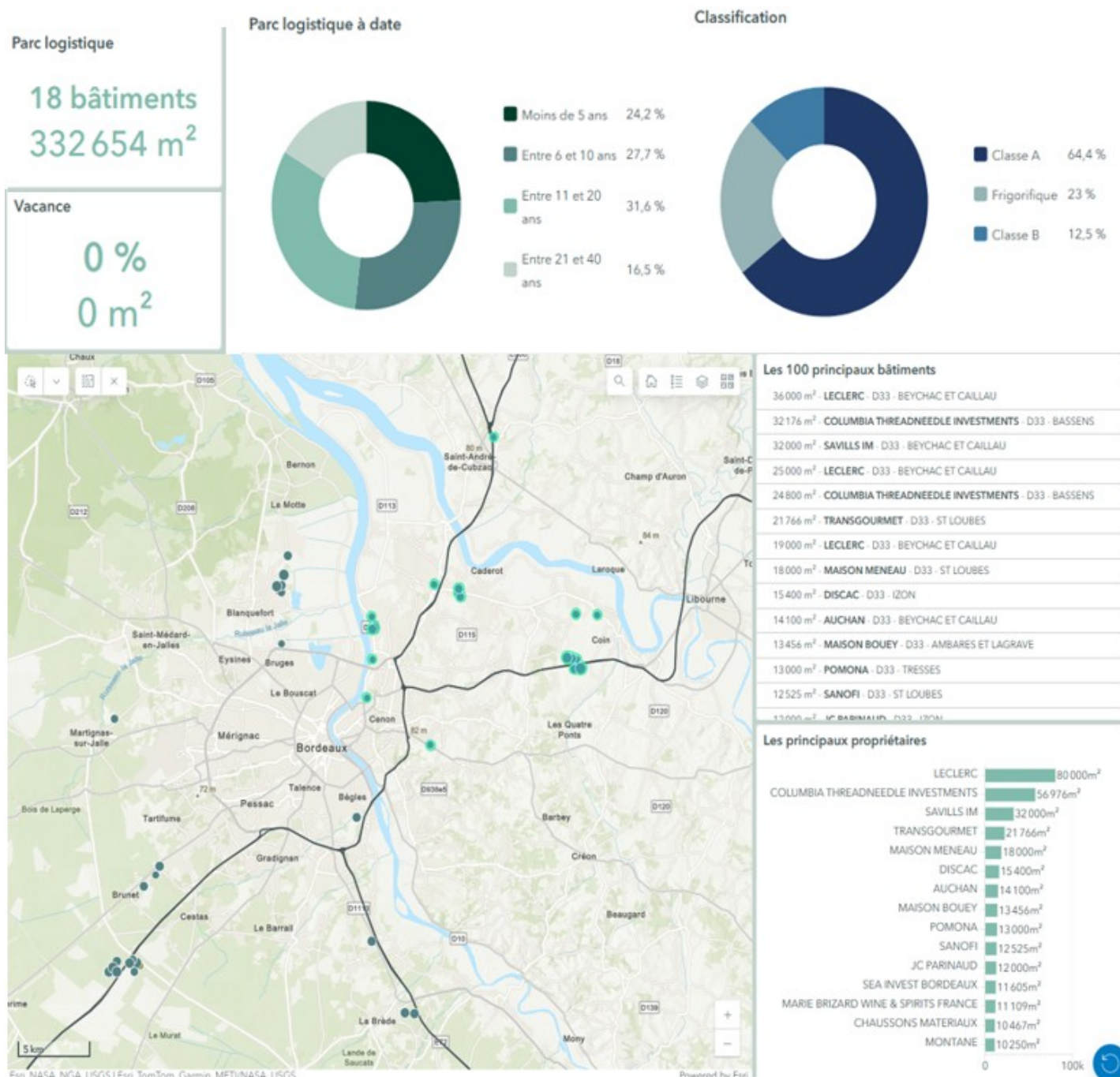


Figure 7 : Etat des lieux du marché de la logistique sur la Rive Droite  
(Source : CBRE Conseil & Transaction)

Le présent projet Camparian à Vayres est donc d'une importance capitale sur le maché des actifs logistiques, situé sur un axe majeur Bordeaux Libourne Périgueux Clermont-Ferrand et Lyon, qui croise de nombreuses autoroutes dans le sens Nord-Sud. Ce site est proche de la Communauté d'Agglomération du Libournais (CALI) et de la Métropole Bordelaise, bassin de consommation et répondra aux nombreuses demandes venant de prestataires logistiques qui doivent distribuer pour le compte de leurs clients et de clients chargeurs.

A ce jour, une demande sérieuse et créatrice d'emplois souhaite s'inscrire dans la durée sur ce territoire et pérenniser les activités commerciales.

Quant au trafic PL, au vu de la création de 21 quais, le projet engendrera une rotation classique réception/distribution de 42 PL par jour au maximum participant au développement de l'offre sur la Rive Droite.

**En s'implantant autour de Bordeaux, les prestataires logistiques peuvent réduire les distances, optimiser les rotations des poids lourds, diminuer les coûts de transport et améliorer le service aux clients. Le présent projet apporte une réponse à la pénurie foncière et d'offre de qualité en dynamisant l'économie locale par la création d'emplois.**

## **2. Implantation en continuité d'urbanisation**

Le projet de parc logistique s'inscrit sur un terrain en continuité de la zone d'activités de Camparian. Il s'implante en zones 1AUx et Ux, correspondant à des zones destinées à l'accueil d'activités économiques.

Le renforcement industriel de ce secteur d'entrée de ville est encadré par l'OAP de Camparian dont l'objectif est d'offrir une programmation de mixité fonctionnelle et sociale (zone à vocation artisanale, industrielle et logistique). L'urbanisation sera réalisée sous la forme d'une opération d'ensemble permettant une meilleure cohérence et harmonie de l'aménagement.

L'aménagement des terrains s'organise depuis une voie nouvelle donnant sur la route de Poumeyrade au Nord, et permettant un futur prolongement au Sud. Les lisières Sud et Est seront plantées et arborées afin de créer un horizon qualitatif entre le développement urbain de la zone de Camparian et le paysage viticole. Des alignements d'arbres le long de la route de Poumeyrade dissimuleront la zone d'activités depuis la RN89.

De plus, le projet s'implante au sein d'un secteur où les équipements publics existants ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (électricité, eau potable, gaz, télécom et réseau d'eaux pluviales). Cette proximité immédiate des réseaux et d'infrastructures déjà existants, permettra au projet de se raccorder facilement.

**Ainsi, le projet de parc logistique est compatible avec le projet de requalification du secteur d'entrée de ville et d'extension de la zone d'activités de Camparian définie dans la planification urbaine de la commune de Vayres.**

## **3. Implantation dans un secteur de moindre enjeu**

Le terrain n'est pas soumis à des risques naturels importants : il se situe en dehors des zones d'aléa inondation et feu de forêt. Aucun zonage réglementaire lié à un Plan de Prévention des Risques Naturels ne concerne l'emprise.

Le projet se situe en dehors des zones d'inventaires et de protection (zones Natura 2000, ZNIEFF, Parc naturel, Réserve naturelle, Arrêté de protection de biotope...), et en dehors de tout zonage de protection du patrimoine.

## V. 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 de LIBOURNE n°804, l'emprise projet est majoritairement concernée par la **formation fluviatile** cartographiée **Fv**, composée de sables, graviers et galets très rubéfiés, et par des alluvions et colluvions argilo-sableuses (F-C).

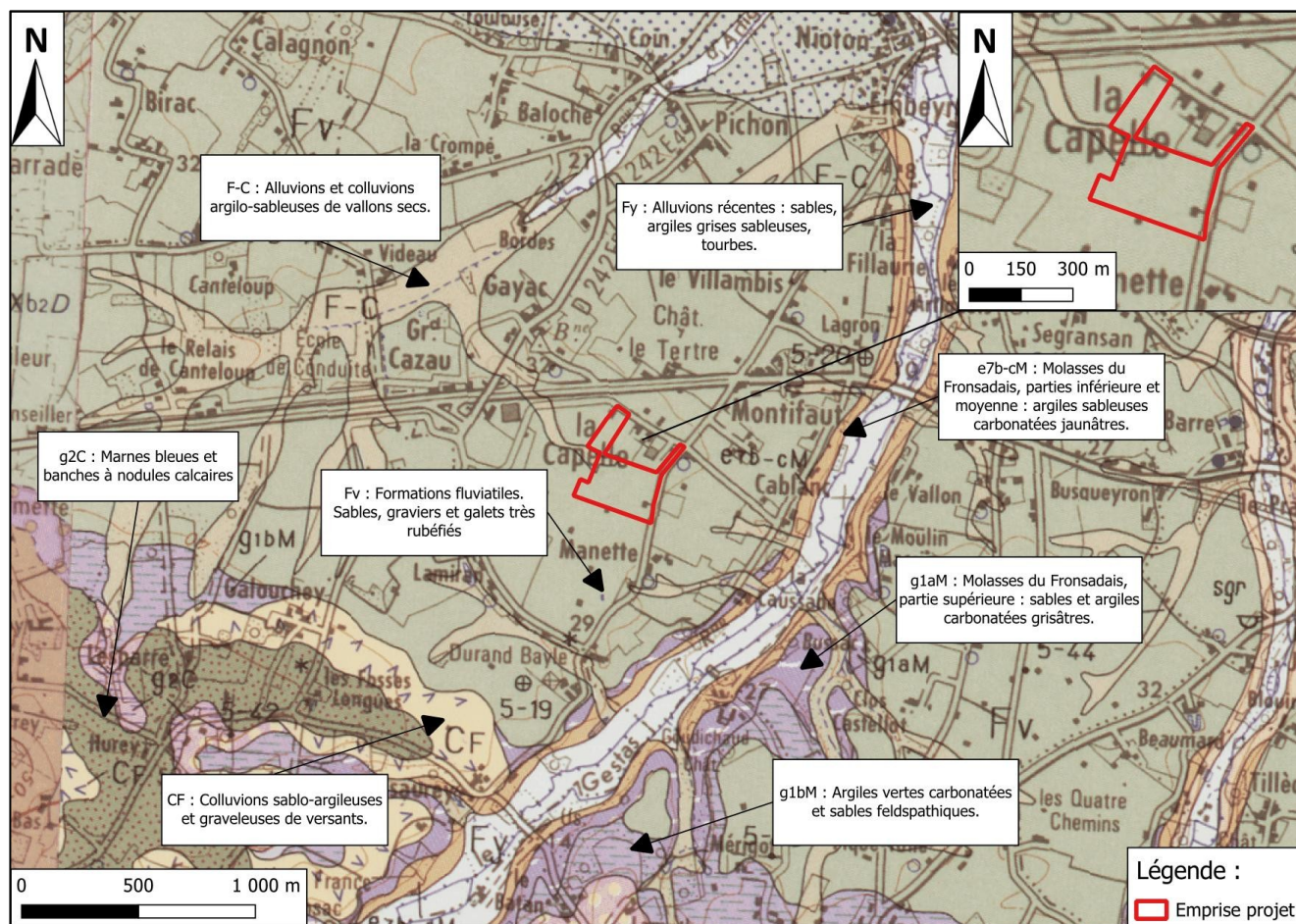


Figure 8 : Extrait de la carte géologique au 1/50 000 de la feuille de Libourne n°804

(Source : BRGM Infoterre ; Réalisation : CERAG)

## *b) Hydrogéologie*

### **i. Réservoirs hydrogéologiques**

Plusieurs aquifères superposés, formant un multicouche, sont exploités sur le territoire couvert par cette feuille, à partir du toit des calcaires crayeux du Crétacé supérieur dans les formations détritiques tertiaires et quaternaires.

Nappes du Tertiaire : Plusieurs aquifères superposés, localement bien individualisés, se rencontrent sur le territoire de la feuille. Il s'agit, du plus profond au moins profond :

- *Sables inférieurs* : Cet aquifère, soumis à autorisation pour les ouvrages supérieurs à 60 m, est très exploité en Gironde, notamment sur les communes longeant les vallées de la Garonne. Cette exploitation, relativement importante, conduit actuellement à enregistrer à Libourne, une baisse annuelle constante du niveau piézométrique qui ne manquera pas de poser certains problèmes dans les années futures.
- *Sables fluviatiles du Libournais* : Cette nappe recèle de très nombreux ouvrages de part et d'autre des vallées de la Dordogne et de l'Isle, la feuille Libourne constituant son principal secteur d'exploitation. Il s'agit stratigraphiquement d'un ensemble de corps sableux situés entre le sommet de l'Eocène moyen et la base de l'Eocène supérieur, se présentant globalement comme un aquifère captif, artésien au droit des vallées, très influencé par les marées.

Nappes du Quaternaire : Les terrasses fluviatiles graveleuses des lits mineurs de la Dordogne et de l'Isle servent de réservoir à des aquifères dont les caractéristiques hydrauliques sont assez différents suivant l'existence ou l'absence d'une continuité avec les aquifères tertiaires sous-jacents.

### **ii. Zone de répartition des eaux (ZRE)**

Selon l'arrêté n°E2005/14 du 28/02/2005, la commune de Vayres est située en zone de répartition des eaux au titre de l'aquifère supérieur de « l'Eocène supérieur » à partir de la cote de référence de - 50 mNGF.

L'altimétrie de l'emprise projet oscille aux alentours de +30 mNGF et +33 mNGF. **Le projet n'est donc pas susceptible d'intercepter la ZRE.**

### **iii. Captage EDCH**

Selon l'Agence Régionale de Santé (ARS Nouvelle-Aquitaine), l'emprise projet n'intercepte pas de périmètre de protection d'un captage pour l'Eau Destinée à la Consommation Humaine.

### c) Hydrographie

Selon le Système d'information sur l'Eau du Bassin Adour-Garonne (SIEAG), l'emprise projet est implantée dans le bassin versant « Le Gestas ».

Le cours d'eau « Bras du Gestas », référencé « P9015001 », s'écoule à 630 m au Sud-Est de l'emprise projet vers le Nord, en direction de la Dordogne.

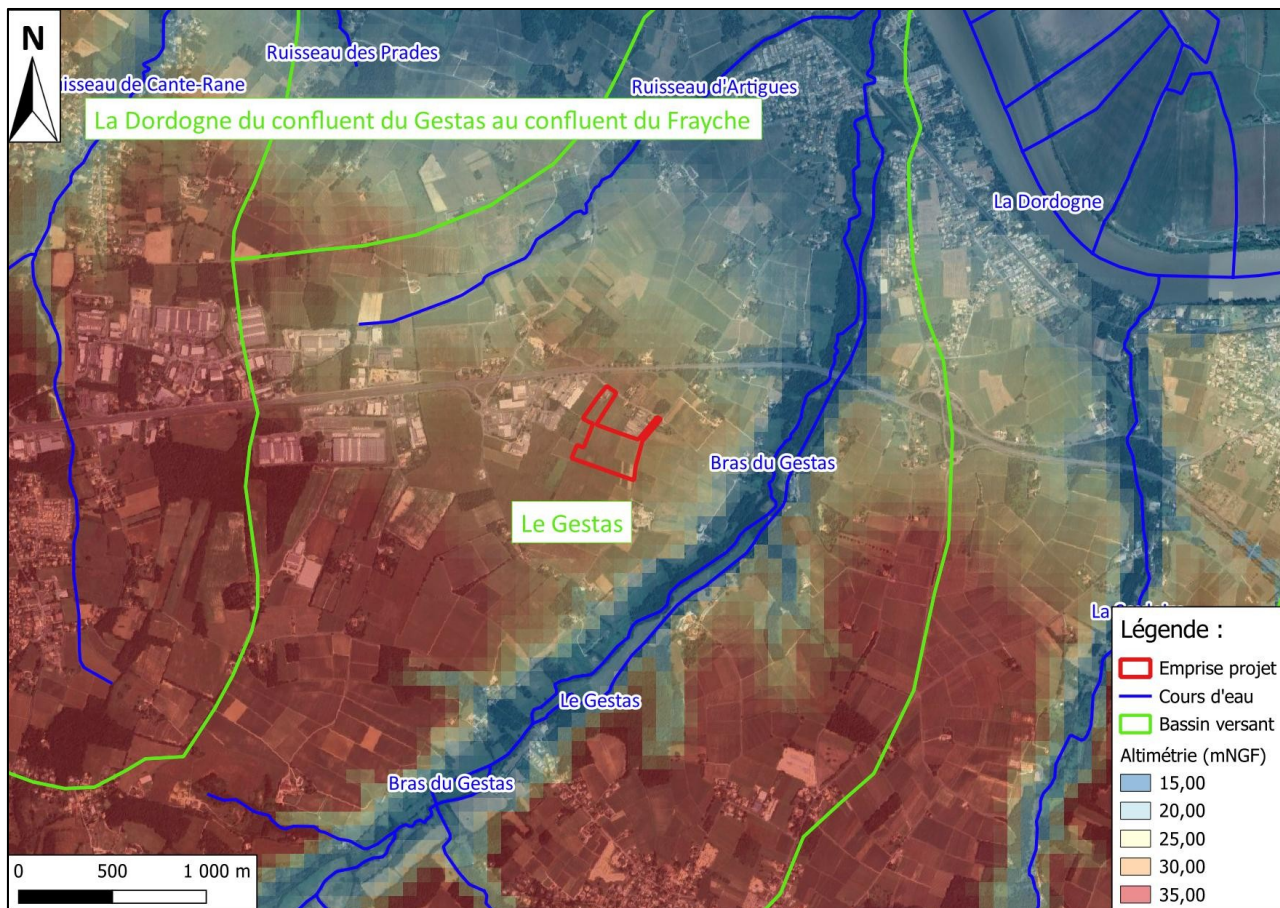


**Figure 9 : Contexte hydrographique du secteur d'étude**  
(Sources : BD CARTHAGE – Google Satellite – MNT ; Réalisation : CERAG)

*d) Prospections hydrogéologiques in situ*

Les résultats des observations in situ<sup>2</sup> sont présentés dans le tableau suivant :

| Composantes                           | Observations                                                                                                                                       |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Altimétrie du terrain                 | Altimétrie oscillante entre + 30,00 et + 33,00 mNGF                                                                                                |
| Lithologie des matériaux superficiels | Limons-Argileux bruns                                                                                                                              |
| Perméabilité                          | Matériaux dotés d'une perméabilité moyenne à faible avec un coefficient K compris entre $1,8 \times 10^{-6}$ et $1,43 \times 10^{-5}$ m/s          |
| Niveau piézométrique de la nappe      | Nappe non interceptée lors des sondages, excepté localement à la pointe Sud-Est du site à 0,60 m de profondeur (en fin de période de hautes eaux). |



**Figure 10 : Plan de localisation des sondages géotechniques**

(Source : Compte rendu des essais de perméabilité – GEOTECHNIQUE, aout 2025)

<sup>2</sup> Issues des sondages géotechniques (essais de perméabilité) et des sondages pédologiques (étude zones humides).

## 2. Caractérisation du milieu naturel

Ce chapitre résume le prédiagnostic écologique réalisé sur 5 mois (juin à octobre 2025) par Gérard GARBAYE – Conseil en environnement, ainsi que l'étude de délimitation de zone humide selon le critère sol réalisée par le bureau d'études CERAG qui sont jointes en annexe du dossier d'examen au cas par cas.

### *a) Zonages d'inventaires et de protection du patrimoine naturel*

La DREAL Nouvelle Aquitaine assure le suivi des mesures de gestion ou de protection du milieu naturel ou du paysage comprenant les divers zonages suivants : les réserves et parcs naturels, les Zones Naturelles d'Intérêt Faunistique et Floristique (ZNIEFF de type 1 ou 2), les Zones d'Intérêt Communautaire pour les Oiseaux (ZICO), les espaces naturels sensibles (ENS), les zones Natura 2000 (SIC et ZPS), l'arrêté de protection de biotope, les zones d'application de la convention RAMSAR, les sites inscrits ou sites classés au titre de la loi du 2 mai 1930, etc.

Les zones de protection et d'inventaire présentes dans un rayon de 5 km autour de l'emprise projet sont listées dans le tableau suivant :

**Tableau 2 : Périmètres de protection environnementale autour du projet**

| Type de zone                  | Dénomination                                | Zonage intéressant le projet |
|-------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------|
| Natura 2000 Directive Habitat | Réseau hydrographique du Gestas – FR7200803 | Non – distance de 460 m      |
|                               | La Dordogne – FR7200660                     | Non – distance de 2,2 km     |
|                               | Palus de Saint-Loubès et d'Izon – FR7200682 | Non – distance de 3,3 km     |
| ZNIEFF de type 1              | Zone humide de la Sablière - 720030027      | Non – distance de 2,4 km     |
|                               | Frayere D'Arveyre - 720014181               | Non – distance de 3,5 km     |
| ZNIEFF de type 2              | Vallée du Gestas - 720015764                | Non – distance de 150 m      |
|                               | La Dordogne - 720020014                     | Non – distance de 2 km       |
|                               | Palus de Saint Loubes et d'Izon - 720007955 | Non - distance de 3,5 km     |

**Aucun zonage ne concerne l'emprise du projet.**

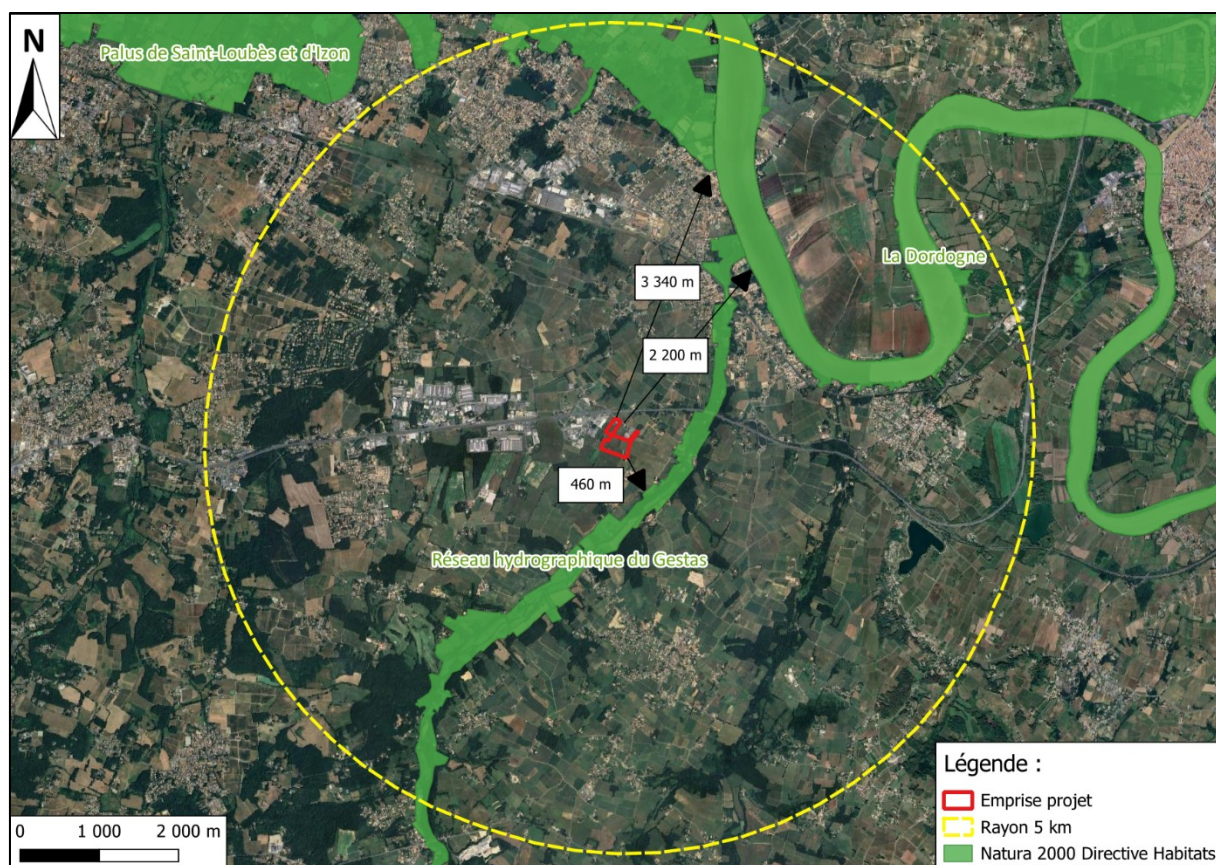


Figure 11 : Localisation du réseau Natura 2000 à proximité du projet  
(Sources : INPN ; Réalisation : CERAG)

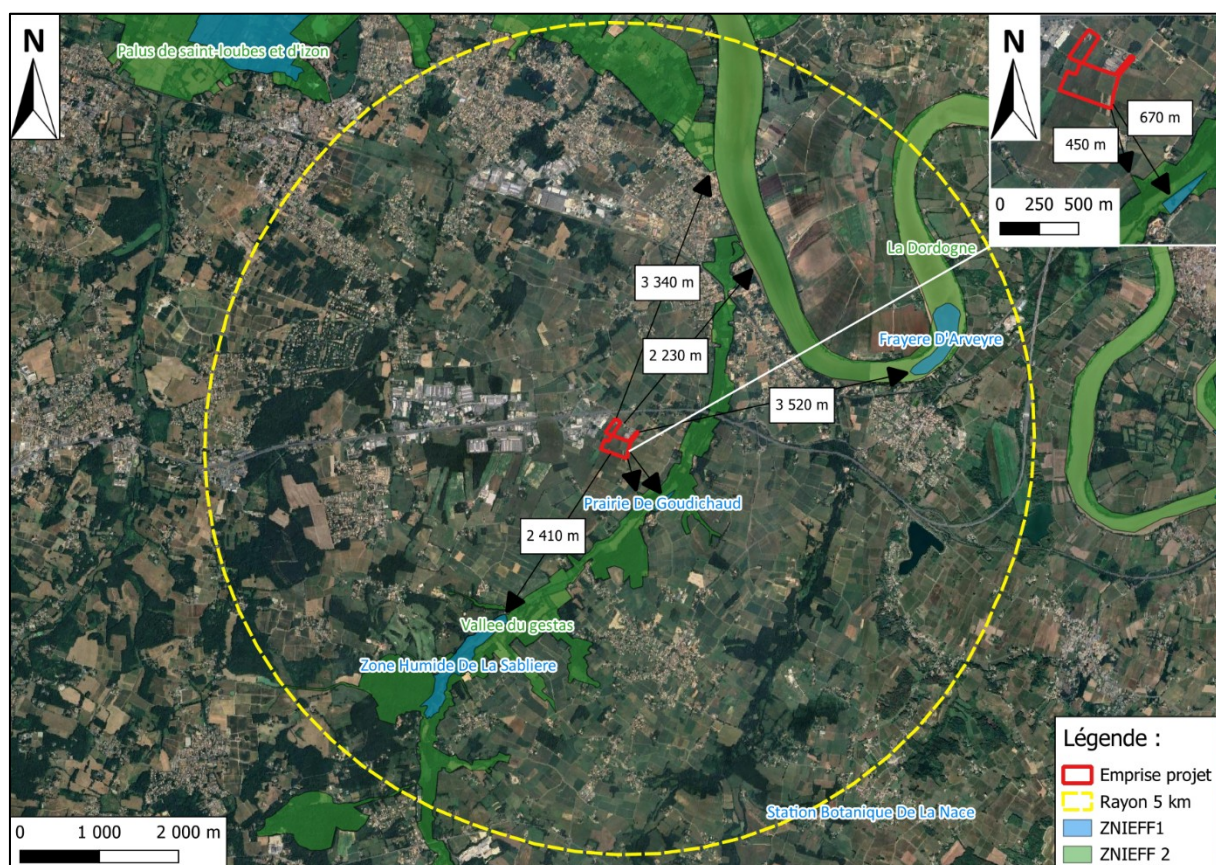


Figure 12 : Localisation des ZNIEFF de type 1 et 2 à proximité du projet  
(Sources : INPN ; Réalisation : CERAG)

*b) Habitats naturels et semi-naturels*

Le projet s'inscrit dans un contexte agricole dominé par la viticulture. Il est recouvert par les habitats suivants :

- Prairie artificielle de fauche (code Corine Biotopes : 81.1) : en limite Sud-Est du site, la vigne a été arrachée ; pendant 10 ans la situation de la vigne est ensuite restée identique, la zone arrachée étant exploitée en prairie artificielle de fauche entretenue.
- Friches post-culturelles (code Corine Biotopes : 87.1) : sur la majeure partie Sud du site, la végétation herbacée s'est remarquablement reconstituée en trois mois pour former une friche herbacée post-culturelle qui fera l'objet d'un entretien régulier.
- Vignobles intensifs (code Corine Biotopes : 83.212) : à l'Est du site, la vigne fait l'objet des pratiques culturales habituelles (dont l'utilisation des produits phytosanitaires, entretien des inter rangs par un labour partiel).
- Haies arbustives (code Corine Biotopes : 84.2 / 31.811) : au Sud du site, on relève deux haies arbustives dominées par la Ronce et le Prunellier.
- Friche post-culturelle herbeuse humide (code Corine Biotopes : 87.1 / 37.21) : au Sud du site, la friche herbeuse entretenue présente un caractère humide se traduisant par la présence quelques plantes de la prairie humide atlantique comme le Jonc glauque, l'Agrostide stolonifère, la Houlique laineuse, le Pâturin annuel, la Renoncule rampante.
- Typhaie (code Corine Biotopes : 53.13) et Végétation humide herbacée du fossé (code Corine Biotopes : 37.21) : Le fossé qui traverse le site est occupé en partie Ouest par une végétation herbacée mésophile, et sur le reste de son linéaire, par une végétation humide herbacée assimilable à la prairie humide atlantique et en extrémité Est la typhaie, c'est-à-dire une formation humide dominée par la Massette à feuilles larges.

Le tableau (et la carte) ci-après présente les habitats contactés, leurs caractéristiques et leur enjeu intrinsèque :

**Tableau 3 : Identification des habitats observés dans l'emprise projet**

| Habitat                                       | Code Corine   | Habitat d'intérêt communautaire | Zone humide | Enjeu intrinsèque |
|-----------------------------------------------|---------------|---------------------------------|-------------|-------------------|
| Prairie artificielle de fauche                | 81.1          | -                               | Non         | Faible            |
| Friche post-culturelle herbeuse humide        | 87.1 / 37.21  | -                               | Oui         | Moyen             |
| Végétation herbeuse humide du fossé           | 37.21         | -                               | Oui         | Moyen             |
| Typhaie                                       | 53.13         | -                               | Oui         | Moyen             |
| Fossé                                         | 89.22         | -                               | Non         | Faible            |
| Friche post-culturelle récente                | 87.1          | -                               | Non         | Faible            |
| Friche post-culturelle à l'entretien régulier | 87.1          | -                               | Non         | Faible            |
| Vigne                                         | 83.212        | -                               | Non         | Très faible       |
| Ferme et bâtiments                            | -             | -                               | Non         | Très faible       |
| Haie arbustive                                | 84.2 / 31.811 | -                               | Non         | Faible            |
| Frêne isolé                                   | -             | -                               | Non         | Faible            |

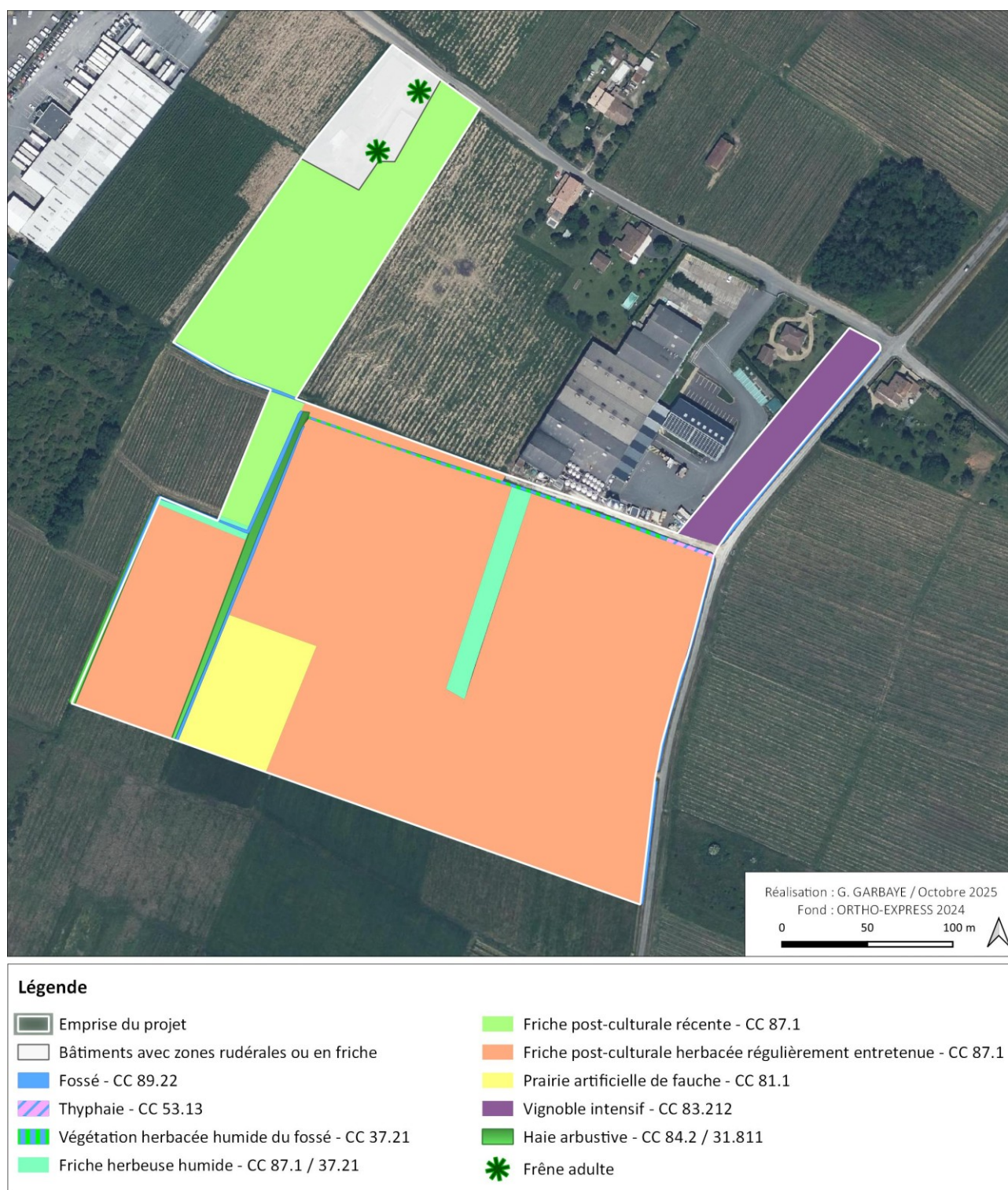


**Figure 13 : Cartographie des habitats naturels et semi-naturels**  
(Source : Prédiagnostic écologique – Gérard GARBAYE)

### c) Flore

Les plantes du secteur sont en majorité neutrophiles et mésophiles, avec une proportion importante d'espèces rudérales. La plupart des plantes observées sont des plantes communes à assez communes. La nature des habitats, essentiellement développés sur des terrains couverts par la vigne, n'est pas propice à la présence de plantes patrimoniales et/ou d'intérêt.

On relève la présence de trois plantes d'origine exotique envahissante :

- La Vergerette du Canada, présente de manière diffuse sur les friches post-culture herbeuses ;
- Le Robinier faux acacia, observé (un jeune sujet) au niveau de la ferme ;
- Le Sénéçon du Cap présent de manière très localisée au niveau de la ferme.

#### *d) Zones humides*

##### **i. Cartographies existantes des zones humides**

###### ◆ Réseau Partenarial des Données sur les Zones Humides

Le Réseau Partenarial des Données sur les Zones Humides (RPDZH) dresse la cartographie des zones humides inventoriées par les membres et partenaires du réseau ainsi que des données s'y rapportant (eau, environnement, acteurs...). Ces inventaires proviennent des inventaires locaux de zones humides, des périmètres d'Unités Hydrauliques Cohérentes (UHC) ou des périmètres de syndicats de marais, parfois d'inventaires floristiques, faunistiques ou autre ou de mesures de protection (DREAL) et plus rarement de périmètres de l'Observatoire National des Zones Humides (ONZH) avec des réajustements et corrections cartographiques.

D'après cette base de données, **aucune zone humide n'est répertoriée sur l'emprise projet**. La plus proche est située à 470 m au Sud-Est de l'emprise projet ; et correspond au lit du « Bras du Gestas ».

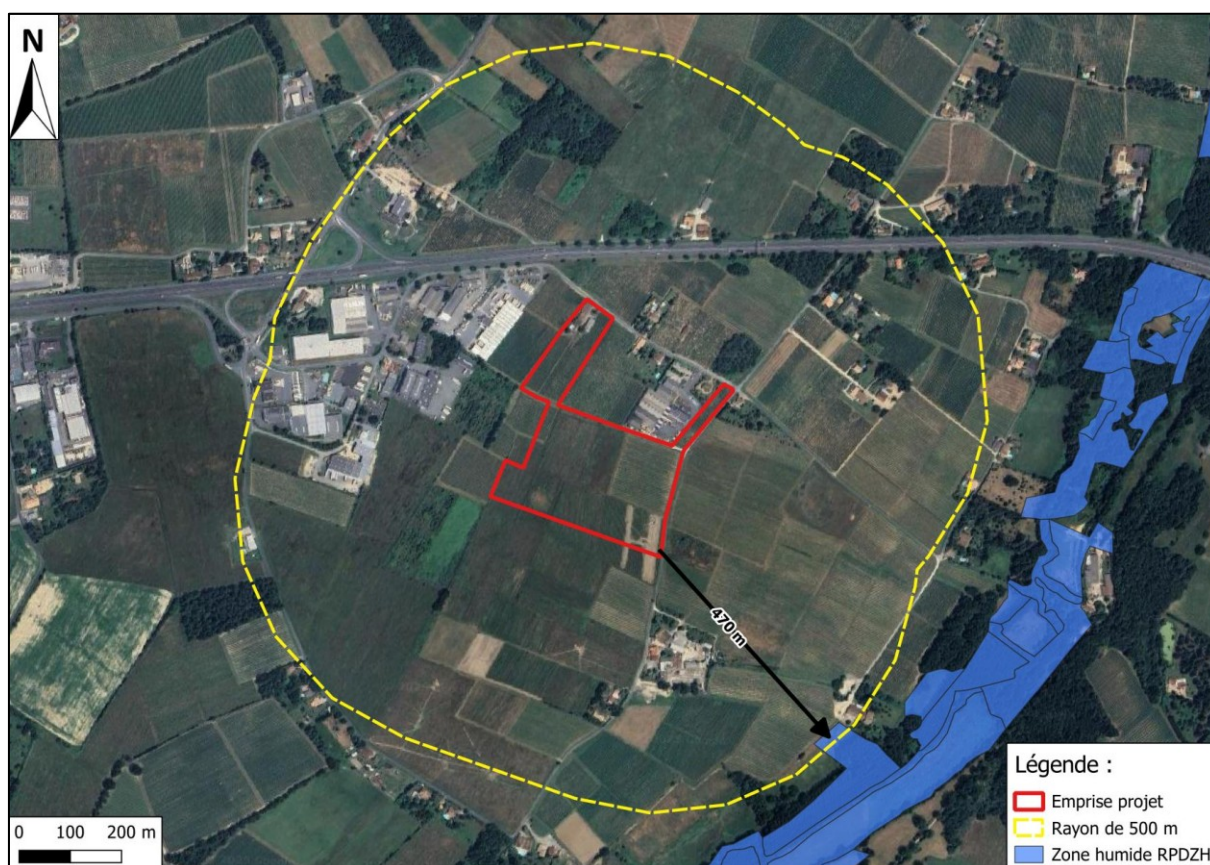


**Figure 14 : Cartographie des zones humides référencées à proximité du projet**  
(Source : RPDZH, Google Satellite ; Réalisation : CERAG)

###### ◆ SDAGE / SAGE

L'emprise du projet se situe en dehors des zones humides élémentaires cartographiées sur le bassin Adour-Garonne et des zones humides répertoriées dans le SAGE Estuaire de la Gironde et milieux associés.

## ii. Milieux potentiellement humides

Sollicitées par le Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie, deux équipes de l'INRA d'Orléans (US InfoSol) et d'AGROCAMPUS OUEST à Rennes (UMR SAS) ont produit une Cartographie nationale des enveloppes des milieux potentiellement humides de la France métropolitaine en 2014. Une nouvelle version a été publiée en février 2023, proposant une Prélocalisation nationale des milieux humides et des zones humides, avec une résolution de 5 m.

A noter que cette cartographie permet une prélocalisation et ne se substitue pas aux inventaires locaux, elle apporte une connaissance complémentaire.

D'après la prélocalisation nationale des milieux humides et des zones humides, **l'emprise projet a une probabilité d'être humide comprise entre 25 et 50 %.**

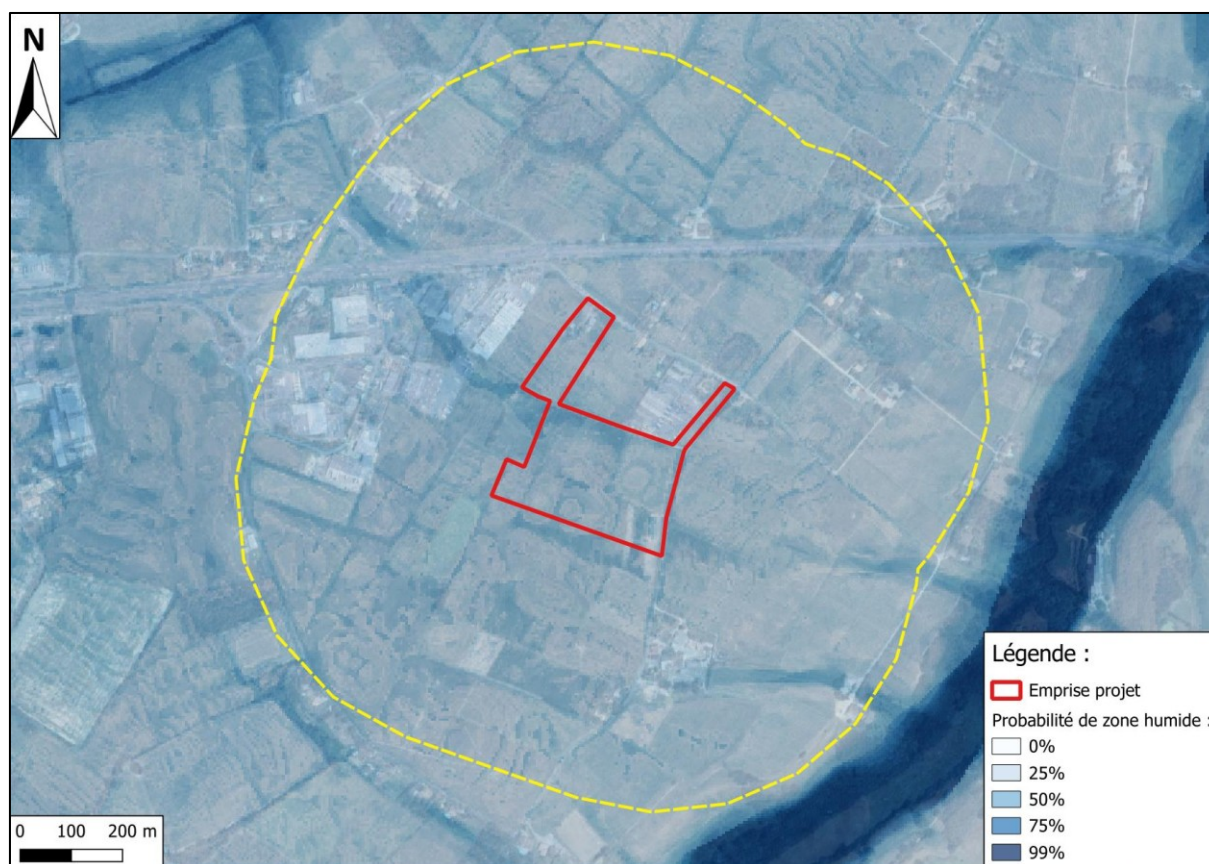


Figure 15 : Carte des milieux potentiellement humides  
(Source : INPN ; Réalisation : CERAG)

## iii. Expertise in situ

Pour rappel, la loi n°2019-773 portant création de l'Office français de la biodiversité du 24 juillet 2019, rétablit le caractère alternatif des critères pédologique (sol) et végétation. L'article L.211-1 du Code de l'Environnement prévoit ainsi que : « On entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année. ».

Ces critères sont alternatifs et interchangeables. Il suffit donc que l'un des deux critères soit rempli pour qu'on puisse qualifier officiellement un terrain de zone humide. Si un critère ne peut à lui seul permettre de caractériser la zone humide, l'autre critère est utilisable pour délimiter cette zone.

### ◆ Critère sol

La campagne de sondages a été réalisée le 5 mai 2025 par le bureau d'études CERAG et a consisté en l'exécution de 30 sondages à la tarière manuelle jusqu'à une profondeur maximale de 1,20 m/TN<sup>3</sup> localisés comme suit :

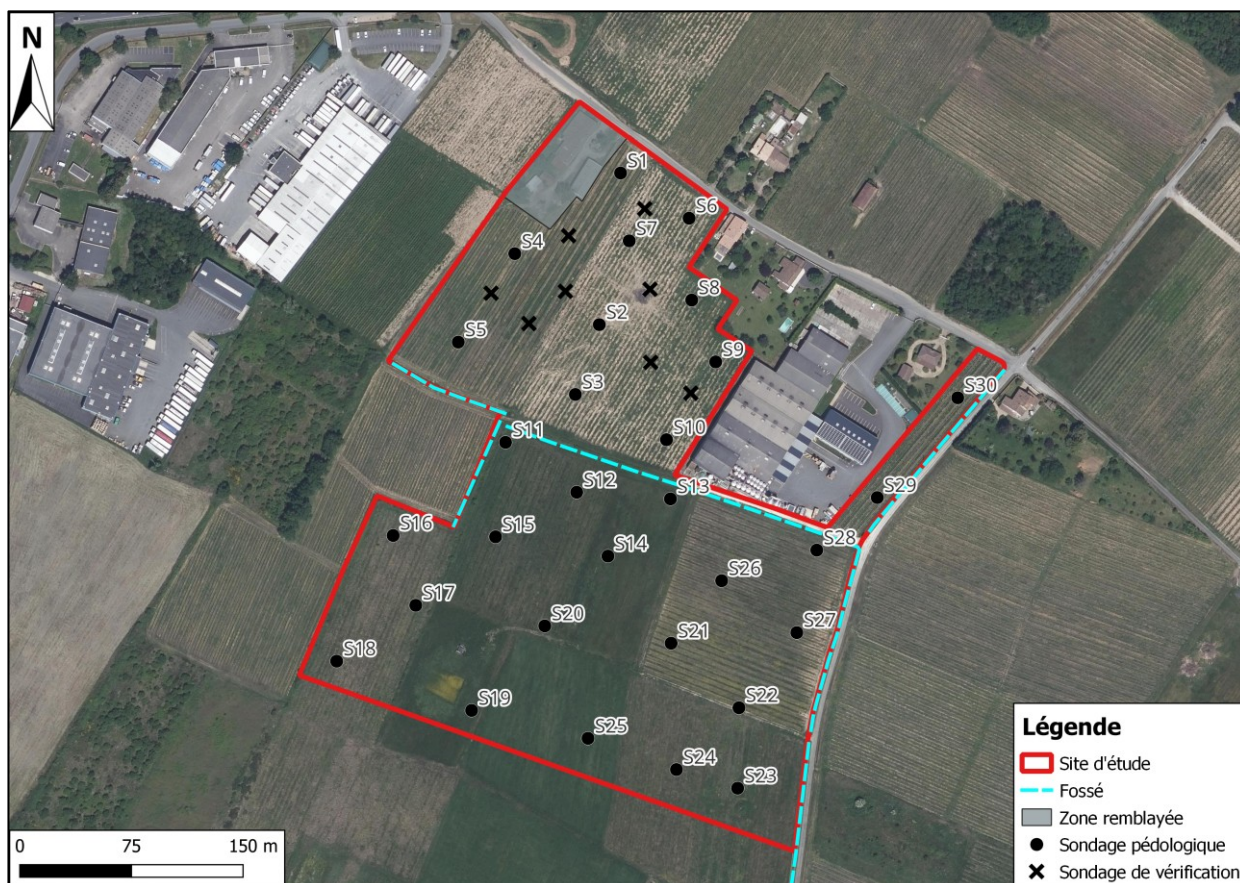


**Figure 16 : Plan de localisation des sondages**

(Source : Etude relative à la délimitation de zone humide selon le critère sol – CERAG, 2025)

Le périmètre des investigations a été élargi pour intégrer la parcelle agricole AW n°51 au Nord (site d'étude).

Les résultats des sondages ont permis d'identifier les profils de sols suivants :

- Sols non humides (S4, S6, S8 et S9) : aucune trace d'hydromorphie n'a été observée. L'ensemble de ces sondages présente des horizons limono-argileux à argilo-limoneux, avec localement des refus à 0,50 et 0,80 m/TN dus à la présence de graves. Ces profils de sols correspondent à des sols non humides.
- Rédoxisol non humide (S1) : ce sondage a permis d'observer un sol avec un horizon de surface organo-minéral limono-argileux relayé par un horizon limono-argileux à argileux en profondeur. La présence des traces rédoxiques débute à 0,30 m/TN jusqu'à 1,20 m/TN. Le test à l'1,10-phénantroline s'est avéré négatif sur l'ensemble du sondage. Ce profil de sol correspond à un rédoxisol non humide de classe IV c du GEPPA modifié et est donc considéré comme non humide.
- Rédoxisols humides (S2, S3, S5, S7, S10, S11, S17, S19, S21, S22, S23, S24, S25, S26, S27, S28, S29 et S30) : ces sondages ont permis d'observer des sols avec des horizons de surface organo-minéral limono-argileux, relayés par des limons-argileux de plus en plus argileux en profondeur. La présence des traces rédoxiques débute à différentes profondeurs : de 0,20 m/TN à la surface. Les tests à l'1,10-

<sup>3</sup> Terrain naturel au jour des investigations

phénantroline n'ont pas réagi sur l'ensemble des sondages. La nappe a été interceptée à 0,60 m/TA au sein du sondage S23. Ces profils de sol correspondent à des rédoxisols humides de classe V a et V c du GEPPA modifié et sont donc considérés comme humides.

- Réductisols humides (S12, S13, S14, S15, S16, S18 et S20) : ces sondages ont permis d'observer des sols avec des horizons de surface organo-minéral limono-argileux, relayés par des limons-argileux de plus en plus argileux en profondeur. Des traces rédoxiques ont été observées, pouvant débiter dès 0,05 m/TA et s'intensifiant jusqu'à 1,20 m/TA sur l'ensemble de ces sondages. Un horizon réductique identifié grâce au test à l'1,10-phénantroline est présent entre 0,05 et 1,20 m/TN. Ces profils de sols correspondent à des réductisols de classe VI d du GEPPA modifié et sont donc considérés comme humides.

Les coupes lithologiques des sondages sont consultables dans l'étude de zones humides en annexe.

**Ainsi, selon le critère sol, une zone humide de 87 912 m<sup>2</sup> a été identifiée au sein du site d'étude.**

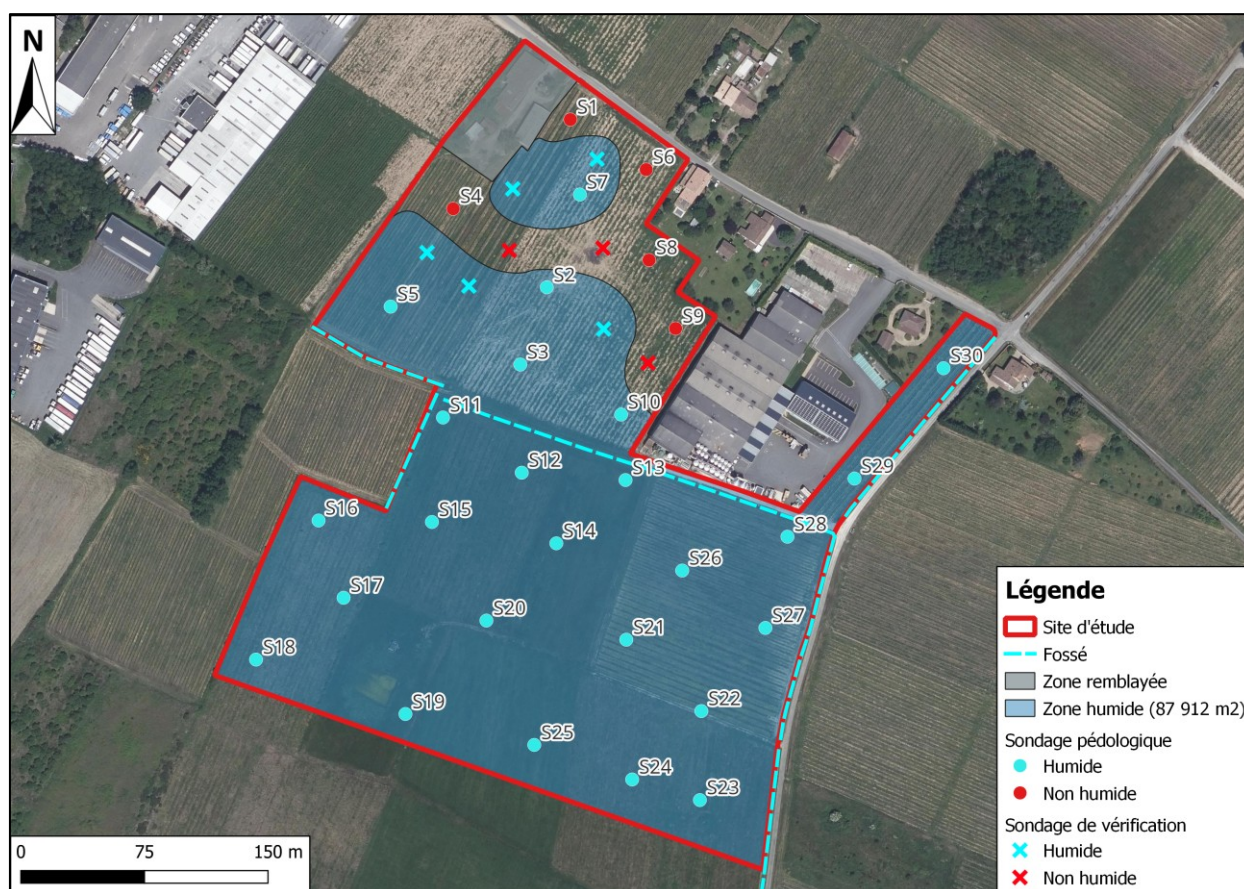


**Figure 17 : Résultat des investigations selon le critère « sol »**

(Source : Etude relative à la délimitation de zone humide selon le critère sol – CERAG, 2025)

#### ♦ Critère végétation

Au regard des critères flore et habitats, 3 habitats constituent une zone humide selon l'arrêté du 1er octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 :

- La friche post-culturelle herbeuse humide ;
- La végétation herbacée humide du fossé ;
- La typhaie de l'extrémité Est du fossé.

| Habitat                                | Habitat d'intérêt communautaire | Zone humide | Enjeu écologique intrinsèque | Surface (ha) |
|----------------------------------------|---------------------------------|-------------|------------------------------|--------------|
| Friche post-culturelle herbeuse humide | Non                             | Oui         | Moyen                        | 0,177        |
| Typhaie                                | Non                             | Oui         | Moyen                        | 0,010        |
| Végétation herbacée humide du fossé    | Non                             | Oui         | Moyen                        | 0,039        |

La surface totale de zones humides définies par les critères flore-habitats, atteint donc 0,226 ha.



#### Légende

Emprise du projet
  Zone humide - Critères habitat-flore
  Zone humide - Critère pédologique

**Figure 18 : Identification des zones humides selon les critères végétation et sol**  
(Source : Prédiagnostic écologique – Gérard GARBAYE)

#### ♦ Synthèse

Les prospections floristiques et pédologiques ont permis d'identifier une zone humide de 8,79 ha, dont 7,57 ha au sein de l'emprise projet.

### e) Faune

#### ◆ Insectes

Les rhopalocères : les 15 espèces contactées forment un cortège de taxons essentiellement communs, habituel dans ce contexte de milieux ouverts. La nature des habitats et leur entretien limite le développement des plantes à fleur et explique la diversité spécifique assez faible.

Les orthoptères : les 11 espèces contactées ne font l'objet d'aucune protection réglementaire et ne présentent pas de caractère de rareté ou d'intérêt particulier.

Aucun coléoptère patrimonial n'a été contacté, ce qui est tout à fait logique en raison de l'absence d'arbres, et en particulier de Chênes, sénescents auxquels ils sont inféodés.

Aucun odonate n'a été contacté, même au niveau de la typhaie où le fossé se trouve en eau une partie de l'année ; la qualité de l'eau constitue une possible explication à cette absence.

#### ◆ Amphibiens

L'absence de point d'eau, hormis le fossé Nord, et le caractère mésophile du site ne permet pas aux amphibiens d'être durablement présents sur le site et ses abords. Aucun amphibien n'a été contacté lors des visites de terrain, cette absence devra être confirmée (ou non) par les inventaires de début printemps.

#### ◆ Reptiles

Une seule espèce de reptile, le Lézard des murailles, a été contactée dans l'emprise du projet au niveau de la ferme et à proximité. Le caractère agricole des terrains s'avère peu favorable à ce groupe. C'est le reptile le plus commun en France et en Aquitaine. Il bénéficie d'une protection réglementaire en France et est inscrit à l'annexe IV de la directive « Habitats ». Il est considéré comme « préoccupation mineure » dans la Liste Rouge des espèces menacées en France de l'UICN.

#### ◆ Oiseaux

Le cortège avien rencontré apparaît tout à fait classique pour l'environnement dans lequel il s'inscrit. Globalement, l'essentiel des espèces rencontrées se trouve inféodé à trois types de milieux :

- les espaces ouverts, qui concernent la totalité de l'emprise du projet (hormis la ferme) ;
- les fourrés et arbustes présents sur quelques parcelles – ou parties de parcelles – situées aux abords ;
- les boisements, ou plus précisément ici les arbres se trouvant au niveau de la ferme (2 Frênes) et des terrains liés à l'urbanisation.

Le cortège avien compte 26 espèces, dont 18 nicheurs, 19 protégés et 13 nicheurs et protégés.

La plus grande partie de ces espèces possède un enjeu très faible ou faible. Cependant, 6 taxons patrimoniaux ont été contactés :

- Le Chardonneret élégant, observé en train de s'alimenter sur la friche herbeuse de la parcelle n°51 qui jouxte la ferme. Il ne niche pas sur le site du projet et s'alimente également à l'extérieur ;
- Le Martinet noir s'alimente au-dessus du site et de ses abords ;
- Le Verdier d'Europe a été contacté nicheur à l'extérieur de l'emprise du projet dans la haie de Thuyas de la maison au carrefour de la route de Camparian et de la voie communale de Durand-Bayle ;
- Le Milan noir, observé en vol, en transit, au-dessus du site ;
- La Cisticole des joncs, contactée nicheuse sur la friche herbeuse de la parcelle n°51.

Plus précisément, sur l'emprise du projet ont été contactés :

- La Pie bavarde, la Corneille noire et le Faucon crécerelle qui s'alimentent sur le site ;
- Le Rougequeue noir nichant dans le bâtiment de la ferme ;
- Le Milan noir et le Martinet noir, en vol au-dessus du site ;
- Le Merle noir, l'Hypolaïs polyglotte et la Fauvette à tête noire qui nichent dans les buissons jouxtant le bâtiment de la ferme ;
- Le Bruant zizi, le Pouillot véloce et la Fauvette grisette, nicheurs dans la haie arbustive.
- Le Pinson des arbres et de la Fauvette à tête noire fréquentant les deux arbres adultes de la ferme.

#### ◆ Mammifères terrestres

Le caractère ouvert du site, en continuité avec l'urbanisation et à proximité d'une coupure écologique importante fait que seuls quelques taxons de mammifères ont été contactés.

Outre le Campagnol des champs, le Renard et le Lièvre fréquentent le site. Ces espèces sont omniprésentes sur le territoire national.

#### ◆ Chiroptères

Deux types d'investigations ont été réalisés :

- Une recherche d'émergence avec des écoutes actives, effectuées au niveau de la ferme, de ses bâtiments et de ses deux arbres adultes de la parcelle n°50 ;
- Des écoutes passives avec deux enregistreurs automatiques, l'un au niveau de la ferme, l'autre à l'extrémité Est de l'emprise du projet.

Aucune colonie ni aucun chiroptère n'est observé en émergence des différents bâtiments et des deux arbres. Les écoutes passives montrent que le secteur d'étude présente une diversité certaine de chiroptères, qui varie en fonction de la saison :

- En juin, une belle diversité avec une richesse spécifique de 9 espèces ou groupe d'espèces détectées lors des inventaires. Les indices d'activité sont plutôt faibles à modérés à l'exception de la Noctule de Leisler présentant une très forte activité au point d'écoute P2 (extrémité Est du projet).
- En août, une grande diversité de chiroptères avec une richesse spécifique de 13 à 15 espèces détectées lors des inventaires avec de très forts indices d'activité pour la Sérotine commune et la Noctule de Leisler et de fortes activités pour certaines espèces.
- En octobre, une assez belle diversité de chiroptères avec une richesse spécifique de 6 espèces détectées lors des inventaires avec de forts indices d'activité pour la Noctule de Leisler et le Petit rhinolophe. Le point 1, au niveau de la ferme, n'a présenté que peu d'activité à cette saison

Notons que la Pipistrelle de Nathusius est peut-être également présente mais les signaux détectés se retrouvent en recouvrement avec les signaux de la Pipistrelle de Kuhl et il n'a pas été possible de les séparer.

Trois taxons présentent un enjeu local estimé très fort : la Noctule commune, la Noctule de Leisler et potentiellement la Pipistrelle de Nathusius. Quatre taxons ont un enjeu local estimé fort : le Petit Rhinolophe, la Pipistrelle commune, la Pipistrelle de Kuhl et la sérotine commune.

Les résultats des écoutes et de la recherche d'émergence ainsi que la nature des milieux du projet et des environs permettent d'affirmer que le riche cortège de chiroptères contacté fréquente le site uniquement pour le transit, voire la chasse (les habitats concernés s'avèrent en fait assez peu favorables pour les insectes qui sont les proies des chauves-souris).

Les seules possibilités de gîtes pour les chiroptères dans l'emprise du projet sont les deux arbres adultes et les bâtiments de la ferme. Pour ces derniers, seul le bâtiment principal aurait pu être potentiellement

favorable, les apprentis ouverts à tous les vents et le hangar en tôle ne pouvant pas accueillir de chauves-souris. A la vue de la recherche d'émergence, on peut estimer que la probabilité de gîtes sur les deux arbres adultes et bâtiment principal de la ferme est négligeable.

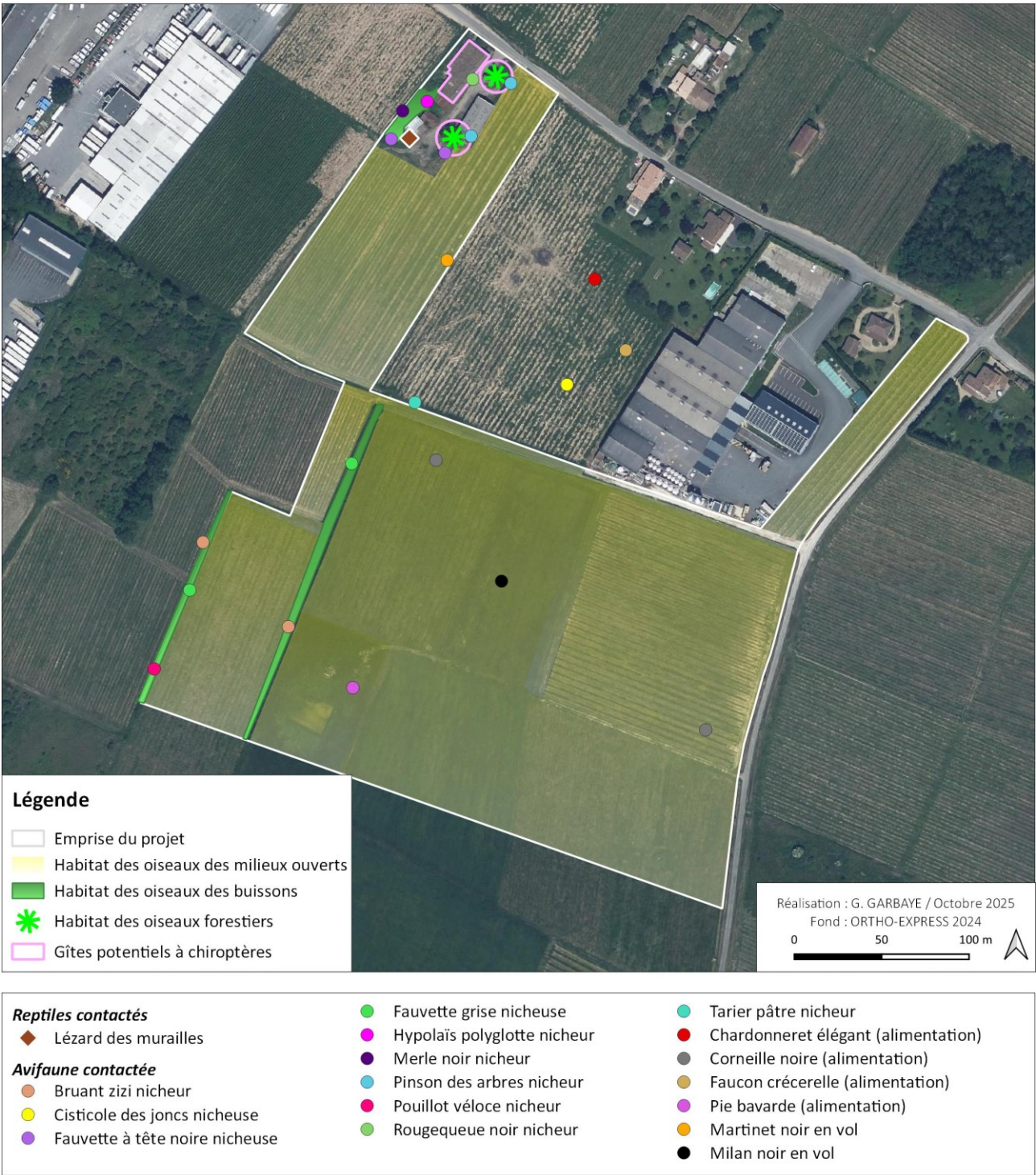


Figure 19 : Cartographie des espèces faunistiques à enjeu identifiées et de leurs habitats  
(Source : Prédiagnostic écologique – Gérard GARBAYE)

### *f) Synthèse des enjeux écologiques*

Les habitats d'espèces sont principalement des vignobles cultivés intensivement, dont les vignes ont été arrachées plus ou moins récemment ; seule la parcelle n°57 montre une vigne exploitée, et possède à ce titre un enjeu écologique global très faible.

Les friches post-culturelles herbacées en raison de leur entretien régulier s'avèrent pauvres au niveau floristique et se montrent assez peu accueillantes pour la faune. Elles montrent donc un enjeu écologique global faible.

La prairie artificielle de fauche, elle aussi en raison de son entretien régulier et de sa période de fauche relativement précoce (mai) présente un enjeu écologique global faible.

Les haies arbustives abritent quelques oiseaux nicheurs protégés communs (Bruant zizi, Pouillot véloce et Fauvette grisette) et possèdent à ce titre présente un enjeu écologique global moyen.

Les habitats humides, s'avèrent peu attractifs pour la faune. L'absence d'amphibiens sera néanmoins à confirmer avec les investigations de printemps. Au regard de leur enjeu intrinsèque moyen, on peut estimer que l'enjeu global sera moyen.

Même si aucun chiroptère, ni aucune émergence, n'a été relevé au niveau de la ferme, l'ancien chais et les deux Frênes adultes peuvent potentiellement fournir des gîtes aux chauves-souris, ce qui n'est pas le cas pour les autres bâtiments. Par précaution, on doit considérer que l'ancien chais et les deux Frênes adultes ont un enjeu global sera moyen.



**Figure 20 : Cartographie de synthèses des enjeux écologiques**  
(Source : Prédiagnostic écologique – Gérard GARBAYE)

### 3. Caractérisation du milieu humain

#### a) Risques naturels

##### i. Risque inondation

L'inondation est une submersion, rapide ou lente, d'une zone habituellement hors de l'eau. Elle peut être liée à un phénomène de débordement de cours d'eau, de ruissellement, de remontées de nappes d'eau souterraines ou de submersion marine.

##### ◆ Territoire à risque important d'inondation

La mise en œuvre de la Directive européenne Inondation vise à fixer un cadre d'évaluation et de gestion des risques d'inondation à l'échelle des districts hydrographiques. Elle priorise l'intervention des États pour les territoires à risque important d'inondation (TRI), avec un objectif de réduction des conséquences dommageables des inondations sur ces territoires. Un TRI est un secteur où se concentrent fortement des enjeux exposés aux inondations, qu'elles soient issues de submersions marines, de débordements de cours d'eau ou de toute autre origine.

Sur le bassin Adour-Garonne, 19 TRI ont été arrêtés par le préfet coordinateur de bassin le 24 octobre 2018, actualisant la liste de l'arrêté du 11 janvier 2013, sur la base du diagnostic réalisé dans le cadre de l'évaluation préliminaire des risques d'inondation (EPRI).

Pour le département de la Gironde, 4 TRI ont été retenus : celui de Bordeaux, du Bassin d'Arcachon, de Libourne et de Bergerac.

**La commune de Vayres est concernée par le TRI de Libourne. Cependant, l'emprise projet ne se situe pas dans un zonage soumis à un aléa de probabilité de crue.**

##### ◆ Plan de prévention du risque inondation (PPRI)

La commune de Vayres est dotée d'un Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) mais l'emprise projet n'est pas concernée par le zonage à risque.

##### ◆ Sensibilité au phénomène de remontées de nappe

La réalisation de la carte nationale de sensibilité aux remontées de nappe a reposé sur l'exploitation de données piézométriques qui, après avoir été validées ont permis par interpolation de définir les isopièzes des cotes maximales probables, elles-mêmes permettant par soustraction aux côtes du Modèle Numérique de Terrain (MNT) d'obtenir les valeurs de débordement potentielles.

*Cotes altimétriques du MNT – Cotes Points niveau maximal = Zones potentielles de débordement*

Au regard des incertitudes liées aux cotes altimétriques, trois catégories sont présentées :

- « Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe » : lorsque la différence entre la cote altimétrique du MNT et la cote du niveau maximal interpolée est négative ;
- « Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave » : lorsque la différence entre la cote altimétrique du MNT et la cote du niveau maximal interpolée est comprise entre 0 et 5 m ;
- « Pas de débordement de nappe ni d'inondation de cave » : lorsque la différence entre la cote altimétrique du MNT et la cote du niveau maximal interpolée est supérieure à 5 m.

Au regard du risque d'inondation, l'emprise projet est concernée par une **zone non sujette aux débordements de nappe et inondations de cave** (fiabilité forte en partie Est et fiabilité moyenne en partie Ouest).

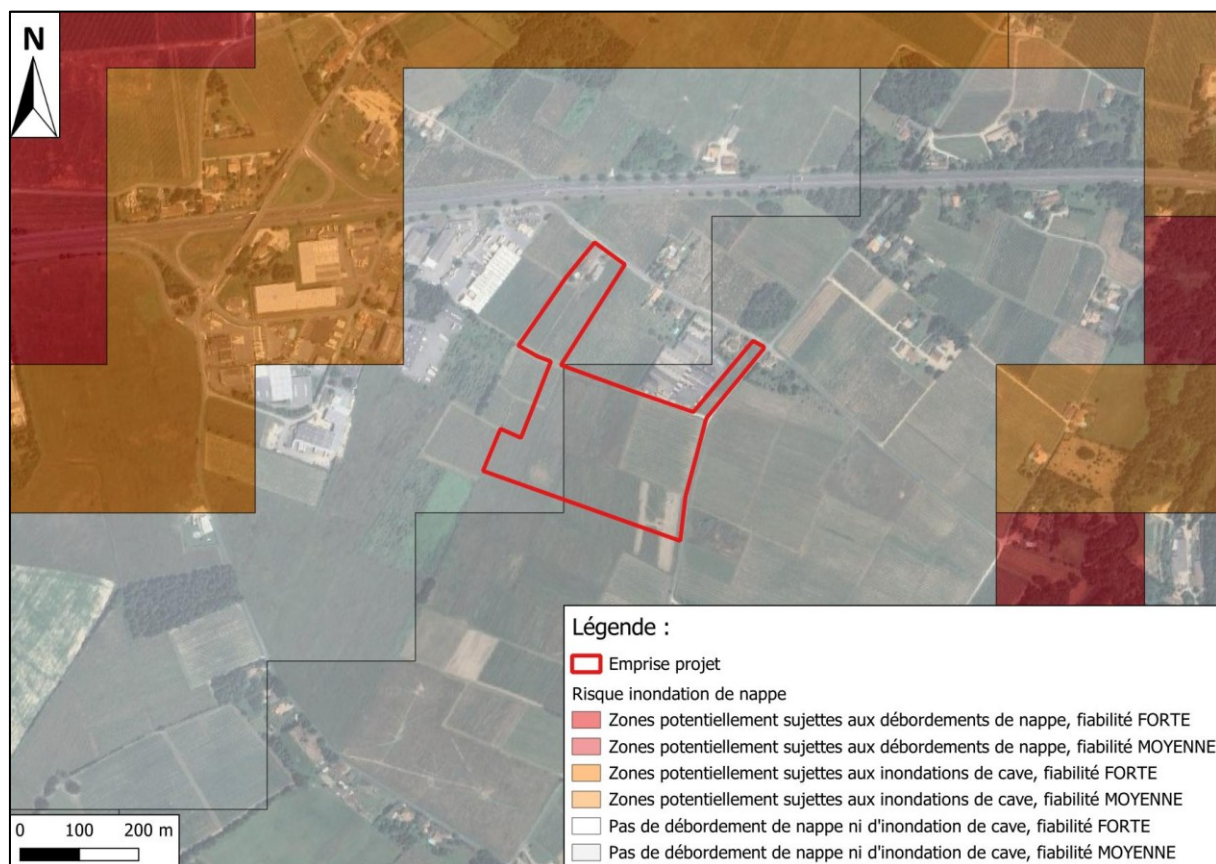


**Figure 21 : Cartographie du risque de remontée de nappe**

(Source : Géorisques ; Réalisation : CERAG)

## ii. Risque incendie de forêt

La commune de Vayres ne dispose pas d'un Plan de Prévention des Risques d'Incendie de Forêt (PPRIF). L'emprise projet se situe en dehors des Obligations Légales de Débroussaillage (OLD).

L'Atlas départemental du risque d'incendie de forêt de Gironde identifie la commune comme une **zone de faible risque de feu de forêt**.

Réalisé par le département de la Gironde et le GIP gestion des risques, cet atlas a développé cette cartographie sur la base du croisement de 3 thèmes que sont :

- L'aléa qui englobe la probabilité d'éclosion et de propagation d'un feu,
- Les enjeux soumis au risque feu de forêt (population, biens, activités, patrimoine, environnement),
- La défendabilité : capacité à se défendre face au feu (accessibilité, disponibilité en eau...).

| Risque feu de forêt |        | Enjeux faibles      |                      | Enjeux moyens       |                      | Enjeux forts        |                      |
|---------------------|--------|---------------------|----------------------|---------------------|----------------------|---------------------|----------------------|
|                     |        | Défendabilité forte | Défendabilité faible | Défendabilité forte | Défendabilité faible | Défendabilité forte | Défendabilité faible |
| Alea                | Fort   | MOYEN               | FORT                 | MOYEN               | FORT                 | FORT                | FORT                 |
|                     | Moyen  | FAIBLE              | MOYEN                | MOYEN               | MOYEN                | MOYEN               | FORT                 |
|                     | Faible | FAIBLE              | FAIBLE               | FAIBLE              | FAIBLE               | MOYEN               | MOYEN                |

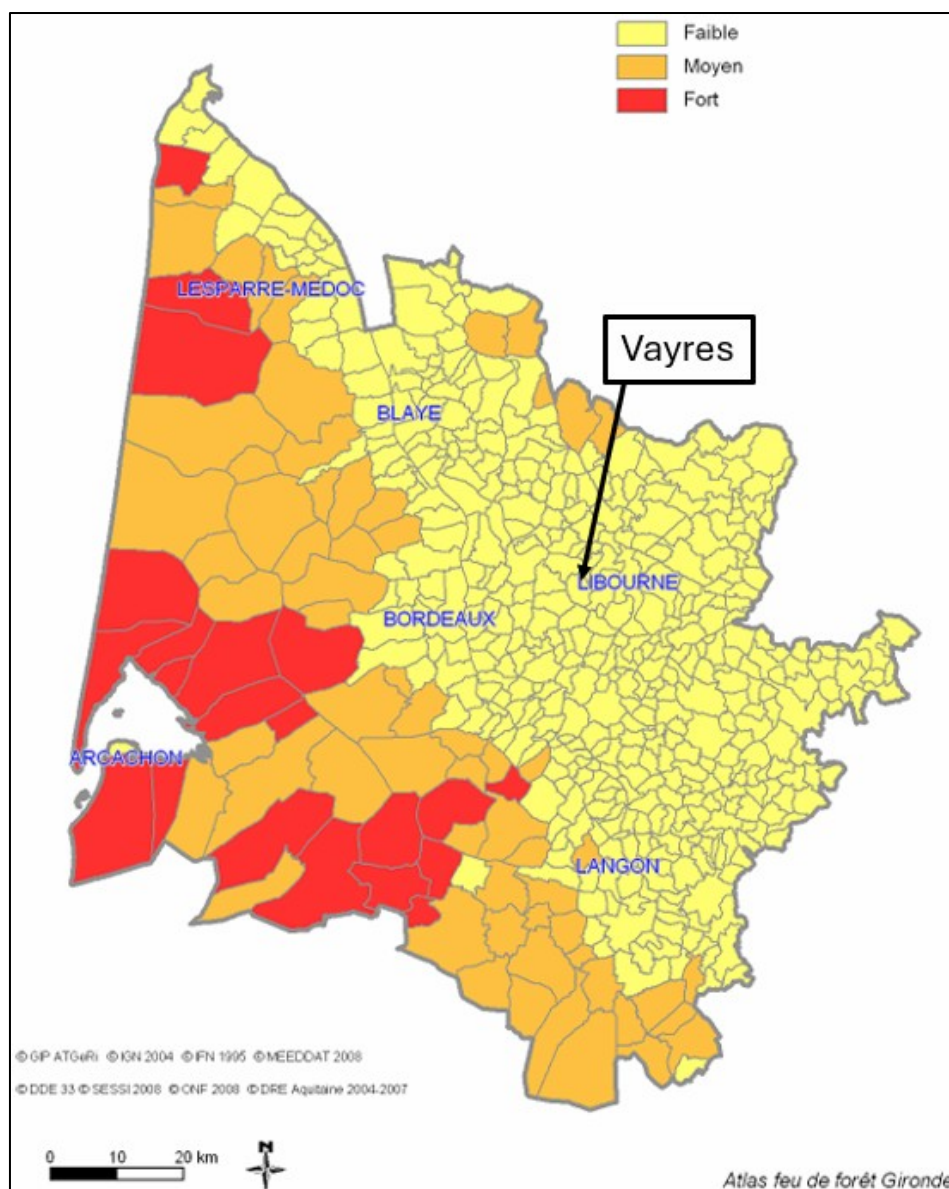


Figure 22 : Risque de feu de forêt en Gironde

(Source : Atlas départemental du risque d'incendie de forêt en Gironde)

### iii. Aléa retrait-gonflement des argiles

La consistance et le volume des sols argileux se modifient en fonction de leur teneur en eau : lorsque la teneur en eau augmente, le sol devient souple et son volume augmente. On parle alors de « gonflement des argiles ». Un déficit en eau provoquera un assèchement du sol, qui devient dur et cassant. On assiste alors à un phénomène inverse de rétraction ou « retrait des argiles ».

Un « aléa fort » signifie que des variations de volume ont une très forte probabilité d'avoir lieu. Ces variations peuvent entraîner des conséquences importantes sur le bâti (comme l'apparition de fissures dans les murs).

Un « aléa faible » concerne les zones sur lesquelles la survenance de sinistres est possible en cas de sécheresse importante, mais avec des désordres ne touchant qu'une faible proportion des bâtiments.

Un « aléa moyen » correspond aux zones « intermédiaires » entre les zones d'aléa faible et les zones d'aléa fort.

Selon le site Géorisques, la majeure partie de l'emprise projet se situe en **zone d'aléa moyen par rapport au risque retrait-gonflement des argiles**.

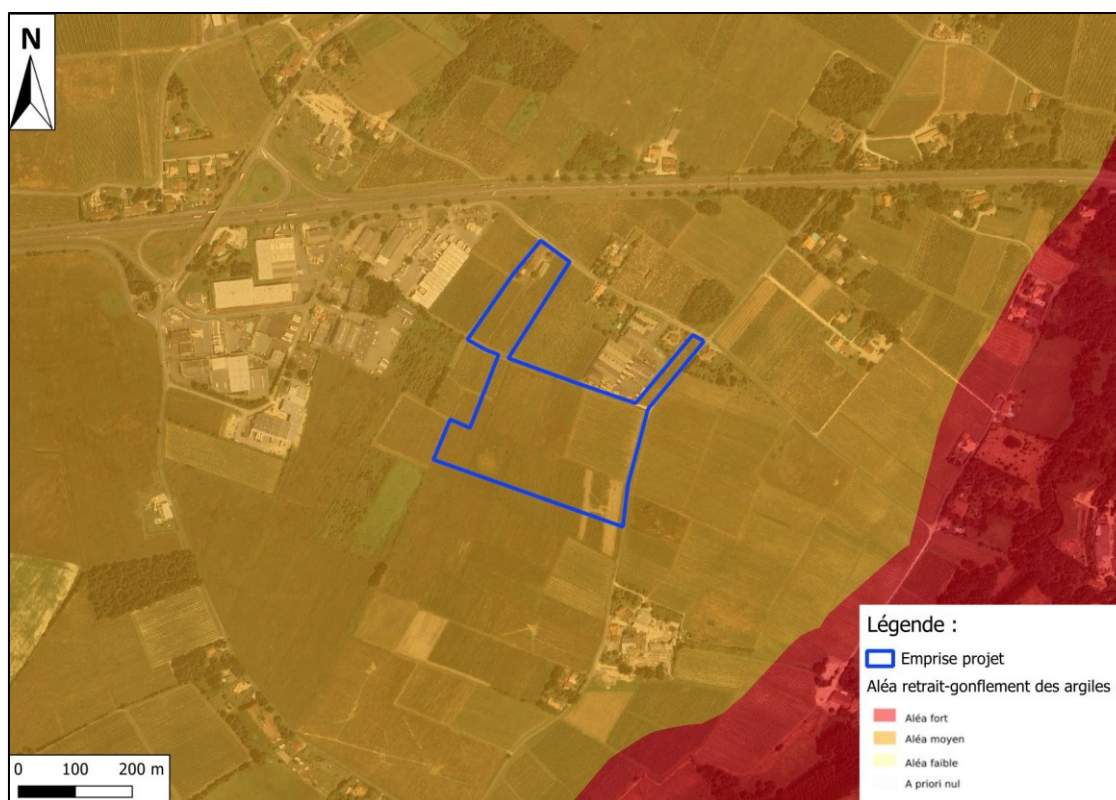


**Figure 23 : Cartographie de l'aléa retrait-gonflement des sols argileux**  
(Source : BRGM ; Réalisation : CERAG)

Selon l'article R.132-3 du Code de la construction et de l'habitation : « *les zones d'exposition moyenne correspondent à des formations argileuses minces ou discontinues, présentant un terme argileux non prédominant, où les minéraux argileux gonflants sont en proportion équilibrée et dont le comportement géotechnique indique un matériau moyennement sensible au phénomène* ».

Depuis la loi ELAN du 23 novembre 2018, tout projet situé dans des zones exposées moyennement ou fortement à ce risque est soumis à la réalisation d'études de sol préalable à la construction. Cette obligation est applicable depuis le 1er janvier 2020. Conformément à la réglementation, **une étude géotechnique de type G2 AVP sera réalisée avant le démarrage des travaux.**

#### iv. Risque radon

Le radon est un gaz radioactif issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents naturellement dans le sol et les roches. En se désintégrant, il forme des descendants solides, eux-mêmes radioactifs. Ces descendants peuvent se fixer sur les aérosols de l'air et, une fois inhalés, se déposer le long des voies respiratoires en provoquant leur irradiation.

**La commune de Vayres est à potentiel radon de catégorie 1**, c'est-à-dire qu'elle est localisée sur des formations géologiques présentant des teneurs en uranium parmi les plus faibles.

Les informations données par l'IRSN sur le potentiel radon à propos du niveau de risque est relatif à l'échelle d'une commune. Toutefois, il ne présage en rien des concentrations présentes à un endroit précis, celles-ci dépendant de multiples autres facteurs (étanchéité de l'interface entre le bâtiment et le sol, taux de renouvellement de l'air intérieur...).

#### v. Risque sismique

**La commune de Vayres est classée dans une zone de sismicité de niveau 1**, correspondant à un risque faible. Il n'en découle aucune obligation réglementaire.

*b) Risques technologiques***i. Les installations nucléaires et le transport des matières dangereuses**

Selon le site Géorisques, il n'y a pas d'installation nucléaire dans un rayon de 20 km.

Une canalisation de gaz naturel exploitée par Téréga est recensée à plus de 1 km du projet.

**ii. Pollution des sols****◆ Secteur d'information sur les sols (SIS)**

Selon le site Géorisques, aucun SIS n'est recensé sur la commune de Vayres.

Les contraintes réglementaires d'un SIS étant limitées aux parcelles concernées, l'emprise projet n'est soumise à aucune contrainte.

**◆ Sites pollués ou potentiellement pollués (BASOL)**

Selon le site Géorisques, un seul site identifié BASOL est présent sur la commune de Vayres, situé à plus de 1 km du projet

Le risque de contamination due aux sites BASOL est considéré comme nul.

**◆ Anciens sites industriels et activités de service (CASIAS)**

Selon le site Géorisques, 3 sites identifiés sur la base de données BASIAS sont recensés sur la commune de Vayres.

Un seul site est présent dans un rayon de 500 m, il s'agit du site nommé « SARL MOULIS ET FILS » (N°SSP409377) à 230 m au Sud-Est du projet, dont l'activité était liée au démantèlement d'épaves de voitures. Aujourd'hui, l'exploitation est terminée.

Au regard de la localisation et de leurs activités, ces sites CASIAS présentent un risque négligeable de contamination de l'emprise projet.

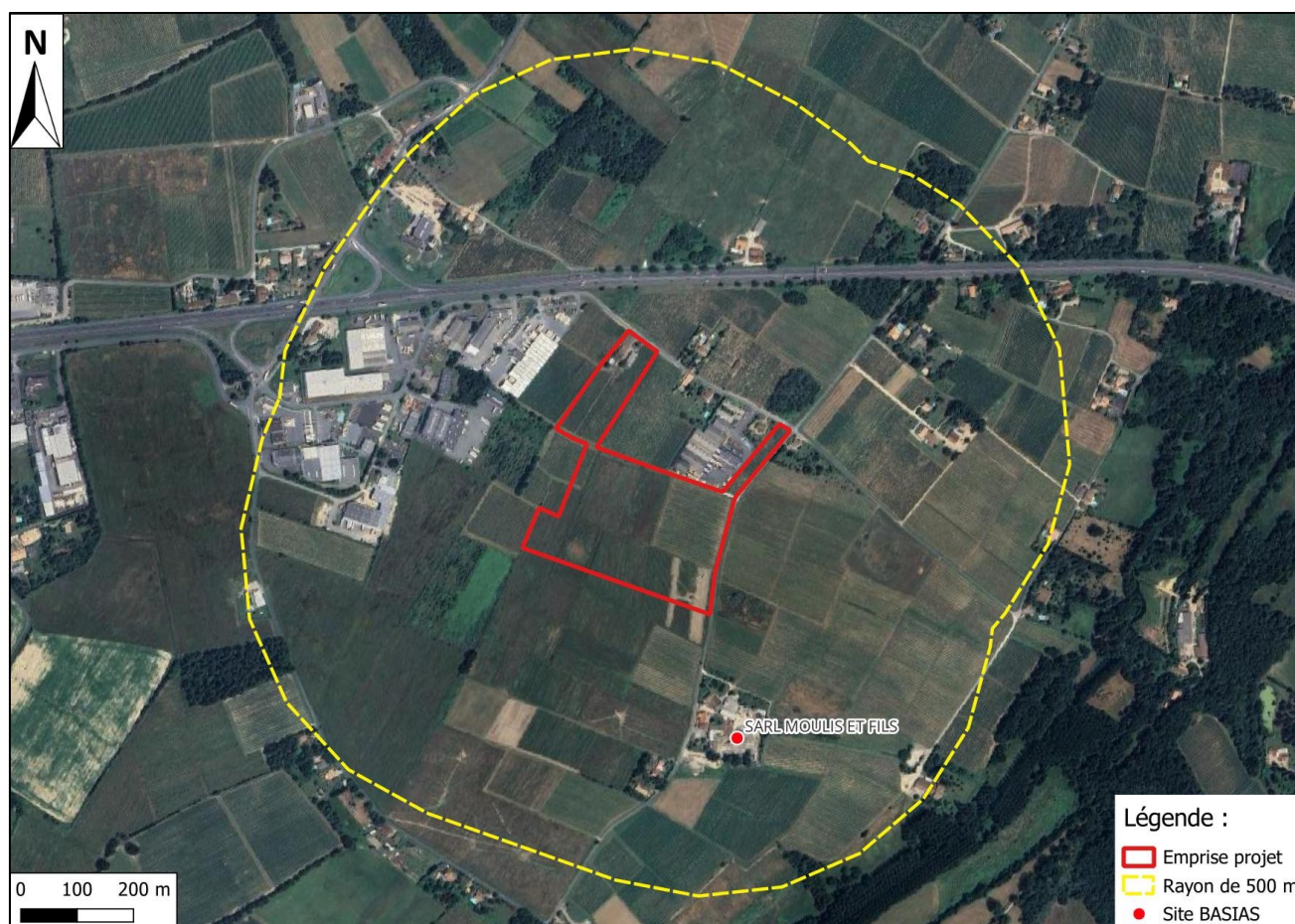


Figure 24 : Localisation des sites BASIAS à proximité de l'emprise projet  
(Source : Géorisques, Google satellite ; Réalisation : CERAG)

### iii. Installations industrielles

#### ◆ Emissions polluantes

Le registre des émissions polluantes (IREP) recense 3 établissements comme étant à l'origine d'émissions polluantes situés en limite Nord de la commune de Vayres, à plus de 2 km du projet.

Le risque de nuisances est considéré comme négligeable.

#### ◆ Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

Selon le site Géorisques, 7 sites sont référencés en Installation Classée pour la Protection de l'Environnement sur la commune de Vayres, dont 2 sites implantés dans un rayon de 500 m autour du projet :

| Nom du site                                | Régime         | Etat d'activité            | Activités principales                                   | Statut SEVESO | Distance du projet |
|--------------------------------------------|----------------|----------------------------|---------------------------------------------------------|---------------|--------------------|
| VAYRES<br>EMBOUTEILLAGE<br>CONDITIONNEMENT | Enregistrement | En exploitation avec titre | Etablissement de conditionnement de vins                | Non Seveso    | 60 m au Nord       |
| SARL MOULIS ET FILS                        | Enregistrement | En fin d'exploitation      | Démantèlement et dépollution de véhicules hors d'usages | Non Seveso    | 230 m au Sud-Est   |

Compte tenu de leur localisation et de leur état, ces installations semblent peu susceptibles d'avoir des incidences sur le projet.

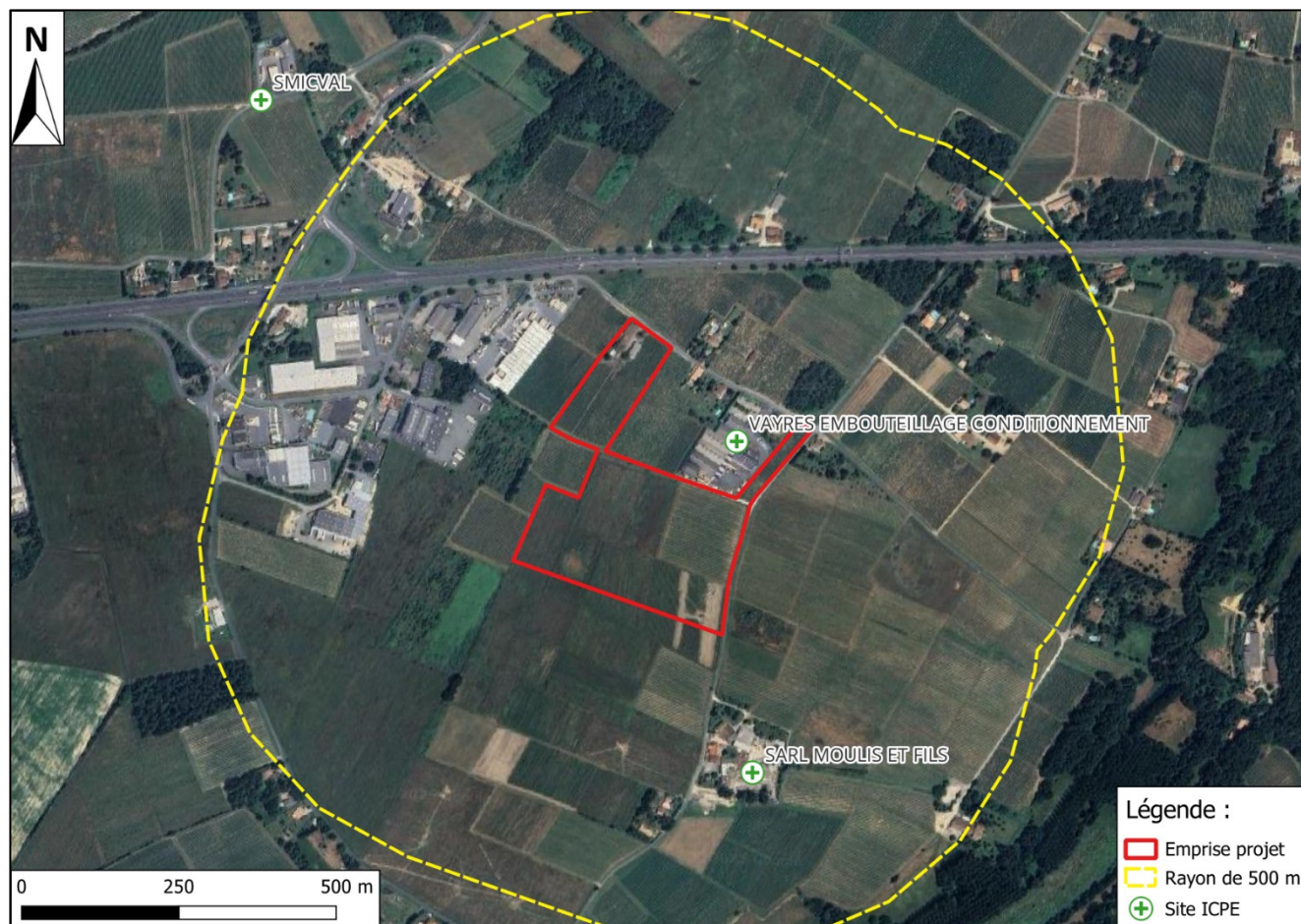


Figure 25 : Localisation des sites ICPE à proximité de l'emprise projet  
(Source : Géorisques, Google satellite ; Réalisation : CERAG)

#### iv. Plan de prévention des risques technologiques (PPRT)

La commune de Vayres n'est pas concernée par un PPRT.

### c) Contexte sonore

La commune de Vayres est concernée par l'arrêté préfectoral du 8 février 2023 portant approbation du classement sonore des infrastructures de transport terrestre de la Gironde.

Une **infrastructure routière classée catégorie 2** (RN89) se trouve à proximité du site d'étude. La largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure est de 250 m. La partie Nord de l'emprise s'insère dans cette bande de bruit.

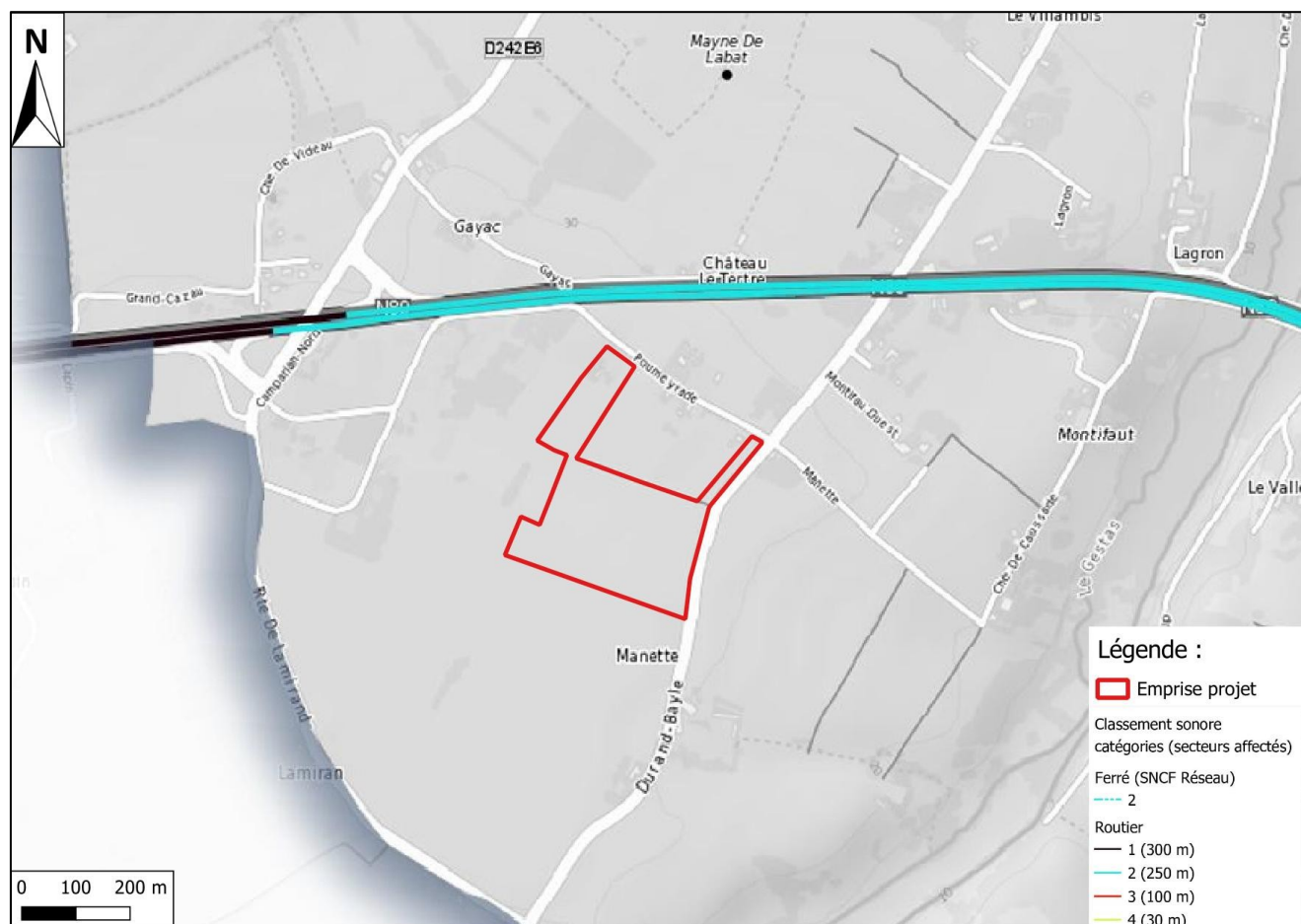


Figure 26 : Classement sonore des infrastructures de transport terrestres sur la commune de Canéjan

(Source : gironde.gouv.fr ; Modifications : CERAG)

D'après la cartographie du bruit dans l'environnement issue du PPBE<sup>4</sup> approuvé en 2015, la partie Nord de l'emprise projet est concernée par un niveau de bruit supérieur à 68 dB. La nuisance sonore provient du trafic routier de la route N89 qui se situe à environ 80 m au Nord de l'emprise projet.

<sup>4</sup> Plan de prévention du bruit dans l'environnement de la commune de Vayres

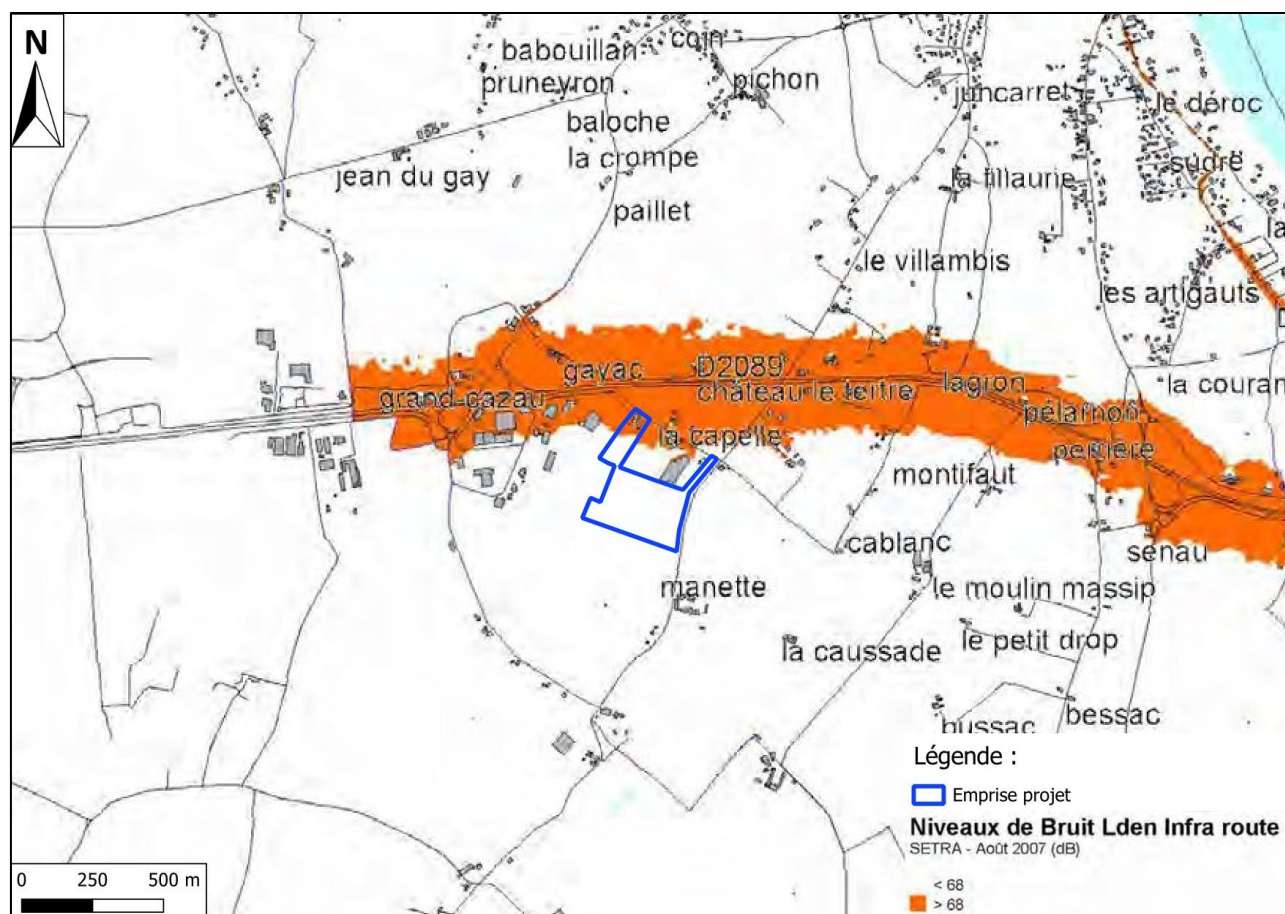


Figure 27 : Localisation du projet dans Plan de prévention du bruit dans l'environnement de la ville  
(Source : PPBE Vayres 2015 ; Réalisation : CERAG)

## d) Infrastructures de transport

### i. Réseau viaire

#### ◆ Infrastructures viaires

Le projet s'inscrit dans un secteur stratégique en termes de mobilité. En effet, il se situe à proximité immédiate d'axes routiers structurants, la route N89 raccordant les agglomérations de Bordeaux et Libourne.

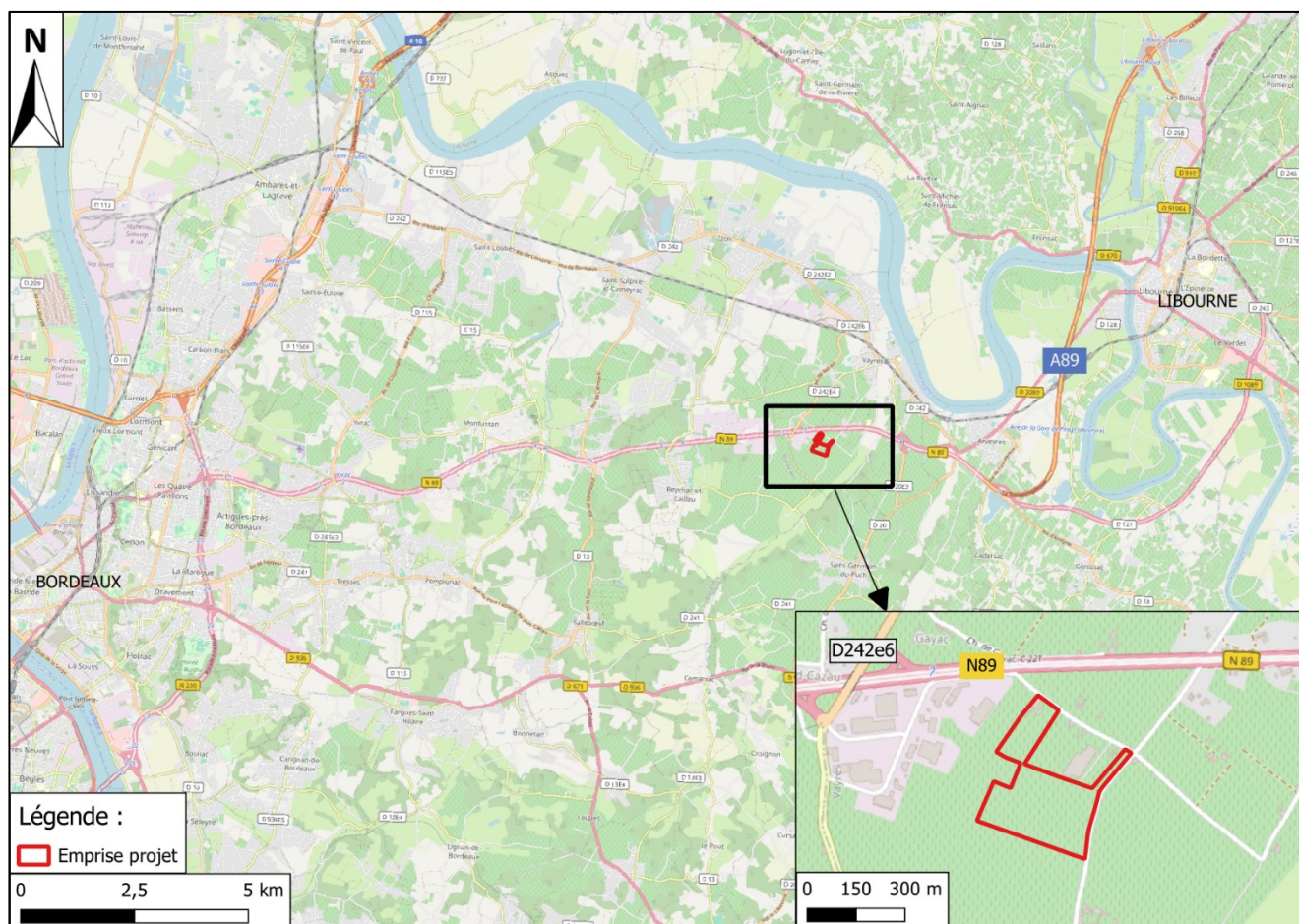


**Figure 28 : Infrastructures routières à proximité du projet**  
(Source : OpenStreetMap ; Réalisation : CERAG)

#### ◆ Etude de circulation

Concernant le trafic routier, un comptage est mis à disposition via des cartes de comptage des véhicules, par année, aux heures de pointe et en moyenne journalière, sur les principaux axes autoroutiers, nationaux et départementaux.

L'emprise projet se situe proche de l'autoroute A89. Deux points de comptage se situent sur les deux routes qui permettent de relier l'A89 à Libourne.

Les capteurs situés au niveau de la D2089 (à l'Ouest) et de la D1089 (à l'Est) ont permis d'avoir des mesures en 2022 et 2023. La figure ci-dessous synthétise les données obtenues en 2022 et 2023 :

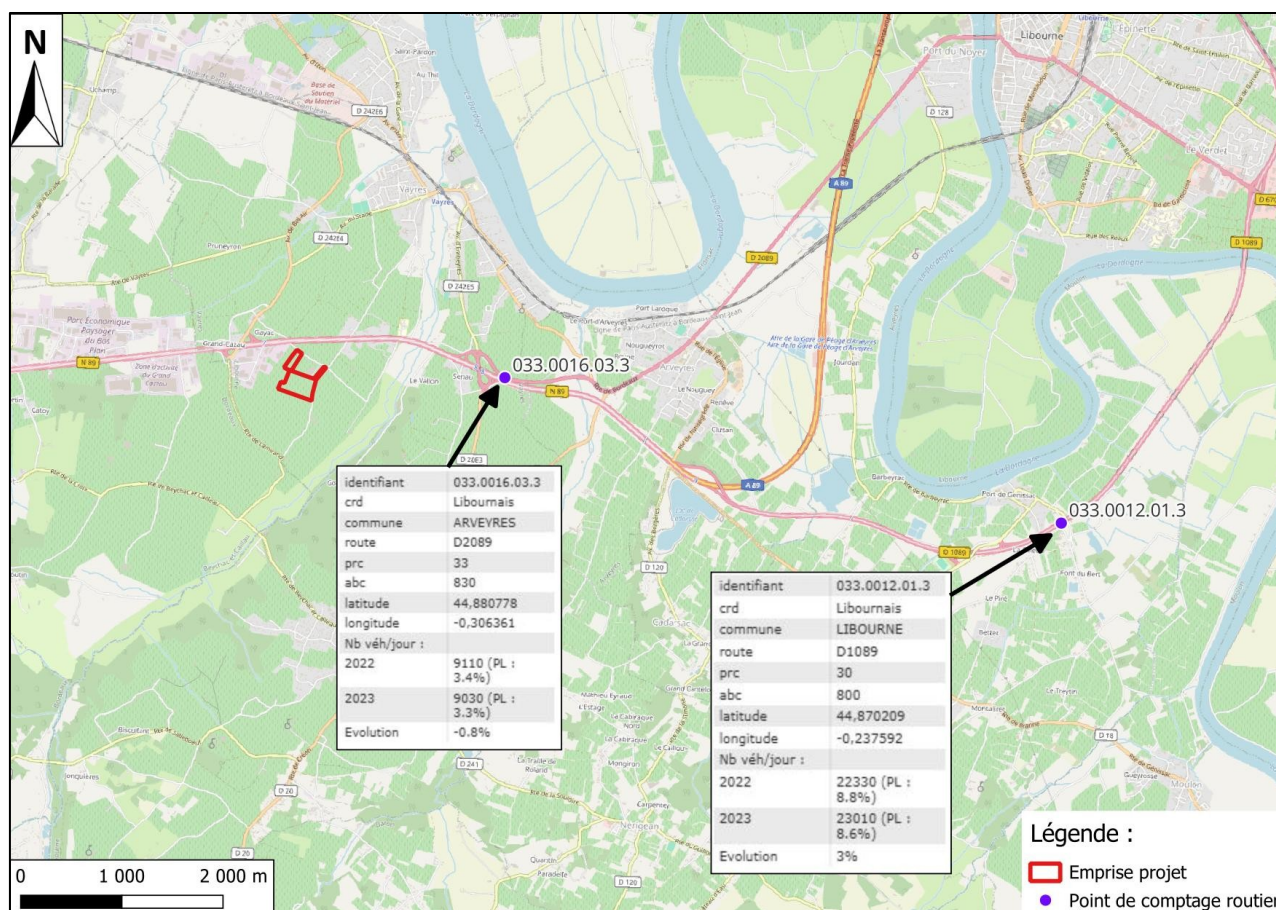


**Figure 29 : Localisation et informations concernant les capteurs de comptage trafic**  
 (Source : signa.fr ; Réalisation : CERAG)

En complément, le bureau d'études ADEMA a été missionné dans le cadre du projet pour la réalisation d'une étude de trafic visant à décrire les conditions de circulation actuelles de circulation sur les voies de la zone d'activités (ZA) de Camparian et sur l'échangeur de la RN89 par des comptages des trafics en section et par des comptages directionnels sur les différents carrefours d'accès au projet.

Les Trafics Moyens Journaliers Ouvrés (TMJO) montrent des trafics qui grimpent sur les bretelles à 5 500 véhicules/jours côté Bordeaux et à 6 100 véh/j côté Libourne. Sur le pont, les trafics journaliers atteignent quasiment les 7 000 véhicules/jour. Sur la route de Camparian les moyennes tournent aux alentours de 1 600 - 17 00 véh /j. En approche du projet, les trafics montent à 500 véh/j et restent les plus faibles du secteur.

Les trafics Poids Lourds apparaissent comme très importants sur cette voie de desserte interne au parc d'activités : de 30 à 32% des trafics enregistrés, ce qui représente aux alentours de 500 PL journaliers voire plus selon les sections de la Route de Camparian. Les trafics PL au droit de l'échangeur de la RN89 sont encore plus importants avec 1 015 PL/j enregistrés sur le pont (14,6% du trafic global). En approche de la zone de projet, les trafics PL ne représentent plus que 4,7% des trafics globaux, soit environ 40 PL/Jour en TMJO.

Les trafics montrent un sens dominant sur le pont de la RN89 (sens Sud > Nord) et des dissymétries de valeurs sur les bretelles tantôt en faveur de sortie de la RN89 (côté Bordeaux), tantôt en faveur de l'entrée sur la RN89 (côté Libourne). Les trafics sont également déséquilibrés sur la route de Camparian avec un sens de circulation dominant Ouest vers Est (également difficile à expliquer).

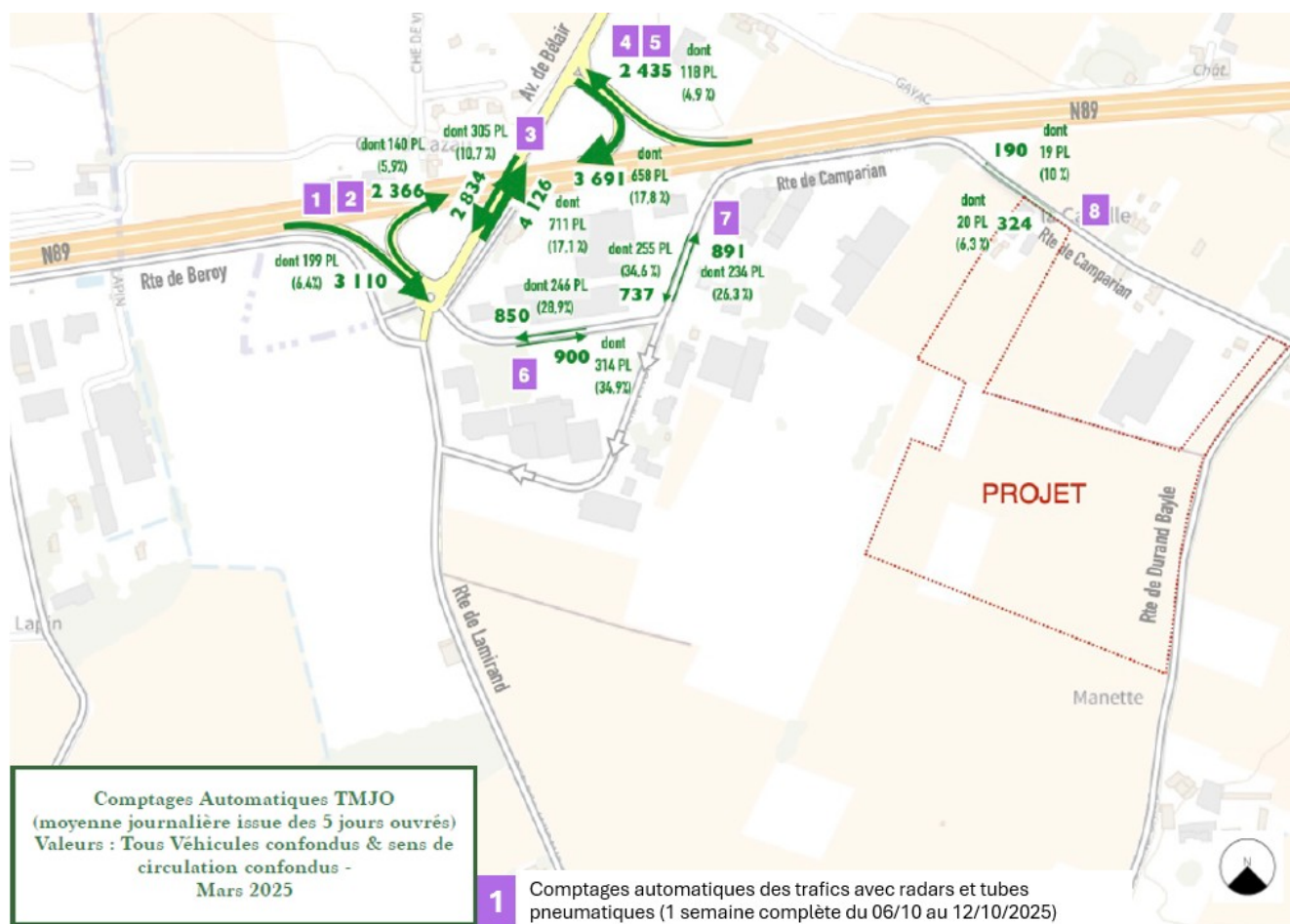


**Figure 30 : Trafics Moyens Journaliers et sens de circulation du secteur d'étude**

(Source : Etude trafic – ADEMA 2025)

En zoomant sur les courbes horaires, les pics de fréquentation VL de l'échangeur n°7 de la RN89 se dessinent aux heures d'embauche et de débauche quand le trafic PL est plus régulier en journée. Sur la voie interne de desserte de la ZA Camparian et du projet, les pics de trafic VL des heures d'embauche et de débauche sont moins marqués et on voit apparaître un pic de fin de matinée et sur la pause méridienne. Le trafic PL continue de garder sa régularité de débit en journée.

Les relevés des vitesses de circulation montrent que les limitations sont mal respectées sur les différents points de comptages à l'exception des entrées sur la RN89 et du franchissement aérien de la RN89.

Suite à la réalisation des comptages directionnels sur deux fois 1 heure 30, il est recherché les pointes horaires afin de réaliser des tests capacitaires des carrefours à proximité avec la demande de trafic la plus forte : Heure de Pointe du Matin (HPM) de 7h45 à 8h45, et Heure de Pointe du Soir (HPS) de 16h45 à 17h45.

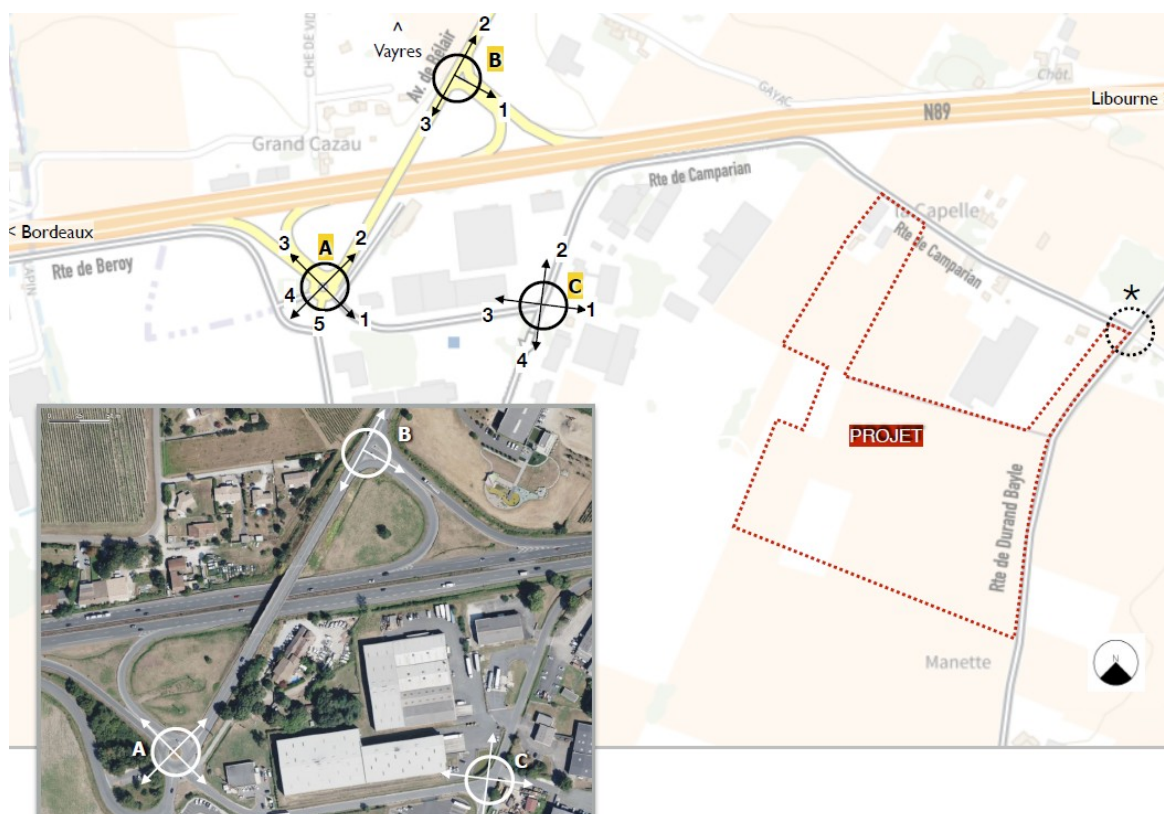


Figure 31 : Localisation des comptages directionnels sur les carrefours en HPM et HPS

(Source : Etude trafic – ADEMA 2025)

- Carrefour A : Une charge horaire d'environ 900 uvp (861 uvp/h exactement) en HPM et en HPS pour ce giratoire en entrée-sortie de la N89 (Bordeaux / Libourne) qui dessert les zones d'activités (Camparian & Grand Cazau).
- Carrefour B : Une charge horaire d'environ 1 100 uvp (1 115 uvp/h exactement) en HPM et d'environ 1 000 uvp (981 uvp/h exactement) en HPS pour ce carrefour en T qui dessert les zones d'activités proches (Camparian & Grands Coteaux), le centre-bourg de Vayres et sert également à se connecter à la RN89 (Libourne et Bordeaux).
- Carrefour C : Une charge horaire d'environ 200 uvp seulement (186 uvp/h exactement) en HPM et d'environ 200 uvp seulement (188 uvp/h exactement) en HPS, avec des flux principalement en échange entre la section de Camparian Nord et celle de Camparian Ouest (le sens entrant dans la zone dominant légèrement le sens sortant le matin et inversement le soir) avec quelques échanges à noter vers les entreprises installées le long de l'allée mise en sens unique.

**En conclusion**, le trafic est fluide sur le réseau d'étude aux heures de pointe : pas de formation de files d'attente sur le giratoire d'accès et sur les carrefours ni en HPM, ni en HPS. Seul l'échangeur de la N89 gère des trafics dits modérés (entre 5 000 et 10 000 véh/jour).

Néanmoins des conflits d'usage ont été relevés sur les différents carrefours, en particulier au niveau du giratoire (carrefour A) où la giration des grands poids lourds est parfois délicate impactant les bordures de la chaussée détruites petit à petit.

Le calcul des réserves de capacité du giratoire montre un niveau bon avec de grandes réserves de capacité sur chacune des branches avant saturation : la circulation reste fluide et le fonctionnement est jugé satisfaisant. Concernant les deux autres carrefours en T, le temps moyen d'attente pour les usagers de la voie secondaire en manœuvre de tourne-à-gauche sur la voie principale est rassurant : entre 4,53 et 12,81 secondes.

## ii. Réseaux de mobilité douce

Aucun réseau de transports en commun intra-communal ne permet de desservir les différents points d'intérêt de la commune de Vayres.

Cependant, la ligne 5 du réseau Calibus de l'agglomération libournaise permet de relier Saint Sulpice – Izon à Libourne.



Figure 32 : Plan de la ligne de bus 5 du réseau Calibus desservant la commune de Vayres  
(Source : calibus.fr)

Aucune piste cyclable sécurisée n'est aménagée sur le territoire communal.

Enfin, la commune est desservie par une ligne ferroviaire (TER NA F41+) effectuant le trajet Coutras – Gazinet Cestas. Cette ligne permet de relier Bordeaux et Libourne. La gare de Vayres est située à moins de 3 km soit environ 4 min en voiture du projet.

En conclusion, les offres alternatives de mobilité jouaient un rôle mineur en situation actuelle dans la desserte de la zone d'activités de Camparian (desserte inexistante pour les mobilités douces, présence néanmoins d'une ligne régulière des cars régionaux). La desserte de la future plateforme logistique et des activités d'accompagnement restera fortement tributaire de la voiture, que cela soit le véhicule particulier des personnels ou le véhicule d'entreprise de certains personnels ou visiteurs.

#### 4. Caractérisation du milieu paysager et patrimonial

##### a) Paysage

##### i. Occupation du sol

La majorité du territoire communal est constituée de terres agricoles, essentiellement dédiées à la viticulture. Selon l'annuaire Mairie de Vayres, l'occupation du sol se répartit de la façon suivante :

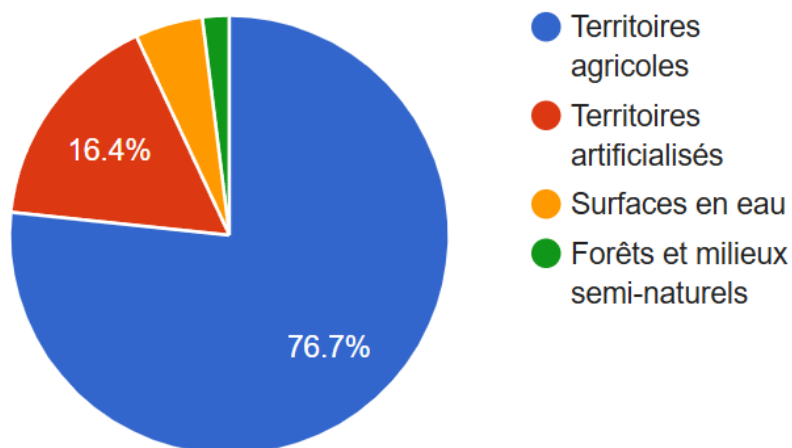


**Figure 33 : Répartition des territoires sur la commune de Vayres**  
(Source : Annuaire Mairie)

Le Centre d'Expertise Scientifique « CES Occupation des sols » (OSO) a comme objectif la définition et le développement d'algorithmes automatiques pour la production de cartes d'occupation des sols à partir d'imagerie satellitaire. La carte nationale de l'occupation des sols (France métropolitaine) est ainsi basée sur une catégorisation en 23 classes avec une résolution spatiale de 10 m.

Selon cette classification de 2021, la majeure partie de l'emprise projet est recouverte des vignes. Les limites Nord sont concernées par des zones urbaines diffuses et des zones industrielles et commerciales. Un patch de prairies est présent en partie Sud.



Figure 34 : Occupation du sol

(Source : : CES Occupation des sols ; Réalisation : CERAG)

## ii. Relations visuelles

Le site est perceptible depuis la route de Poumeyrade au Nord et la route de Durand-Bayle à l'Est. Aucune barrière visuelle n'est présente.

Les relations visuelles sont fortes du fait de la présence de cultures basses et linéaires aux alentours (viticulture). Les bâtiments industriels et les quelques maisons d'habitation ressortent dans le paysage.

Toutefois, la présence de patches arborés le long des voies, en particulier autour des habitations, permet de limiter la perception du site par les habitants.



Figure 35 : Vue de la route de Poumeyrade depuis la zone d'activités de Camparian

(Source : GoogleStreetView 2022)

## PHOTOGRAPHIES DU SITE

(Source : CERAG 05/2025)

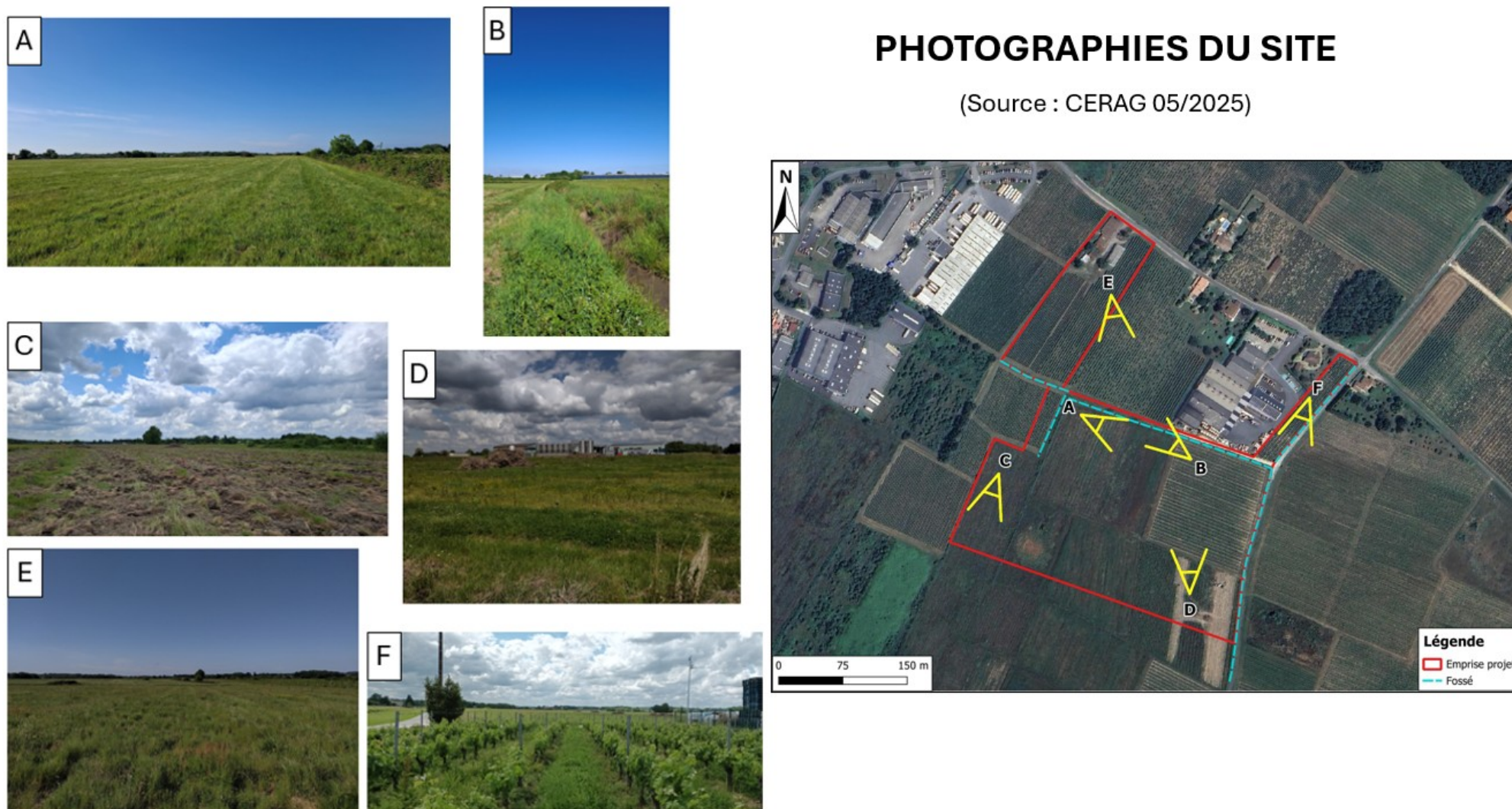


Figure 36 : Photographies du site  
(Source : CERAG, mai 2025)

## *b) Patrimoine*

### **i. Sites classés et inscrits**

La loi du 2 mai 1930 organise la protection des monuments naturels et des sites dont la conservation ou la préservation présente, au point de vue artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque, un intérêt général.

L'emprise du projet se situe en dehors des périmètres des sites inscrits et des sites classés. Aucun ne se situe à proximité du projet. Le plus proche se situe à plus de 2,1 km de celui-ci.

### **ii. Sites patrimoniaux remarquables**

Un site patrimonial remarquable (SPR) est une ville, un village ou un quartier dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présente, du point de vue architectural, archéologique, artistique ou paysager, un intérêt public. Ce classement a le caractère juridique d'une servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols. Créé par la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine (loi « LCAP »), ce classement se substitue aux aires de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP), aux zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) et aux secteurs sauvegardés.

L'emprise du projet se situe en dehors de tout périmètre des SPR recensés et aucun d'entre eux ne se trouve à proximité du projet, dans un rayon de plus de 5 km.

### **iii. Protection au titre des abords des monuments historiques**

Les immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur sont protégés au titre des abords.

**L'emprise projet se situe en dehors des périmètres de protection des monuments historiques.**

### **iv. Patrimoine archéologique**

Les zones de présomption de prescription archéologique (ZPPA) sont des zones dans lesquelles les travaux d'aménagement soumis à autorisation d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir) et les zones d'aménagement concertées (ZAC) de moins de trois hectares peuvent faire l'objet de prescriptions d'archéologie préventive.

Le projet est situé en dehors de ces zonages. Cependant, l'un d'entre eux se trouve à moins de 500 m de l'emprise projet :

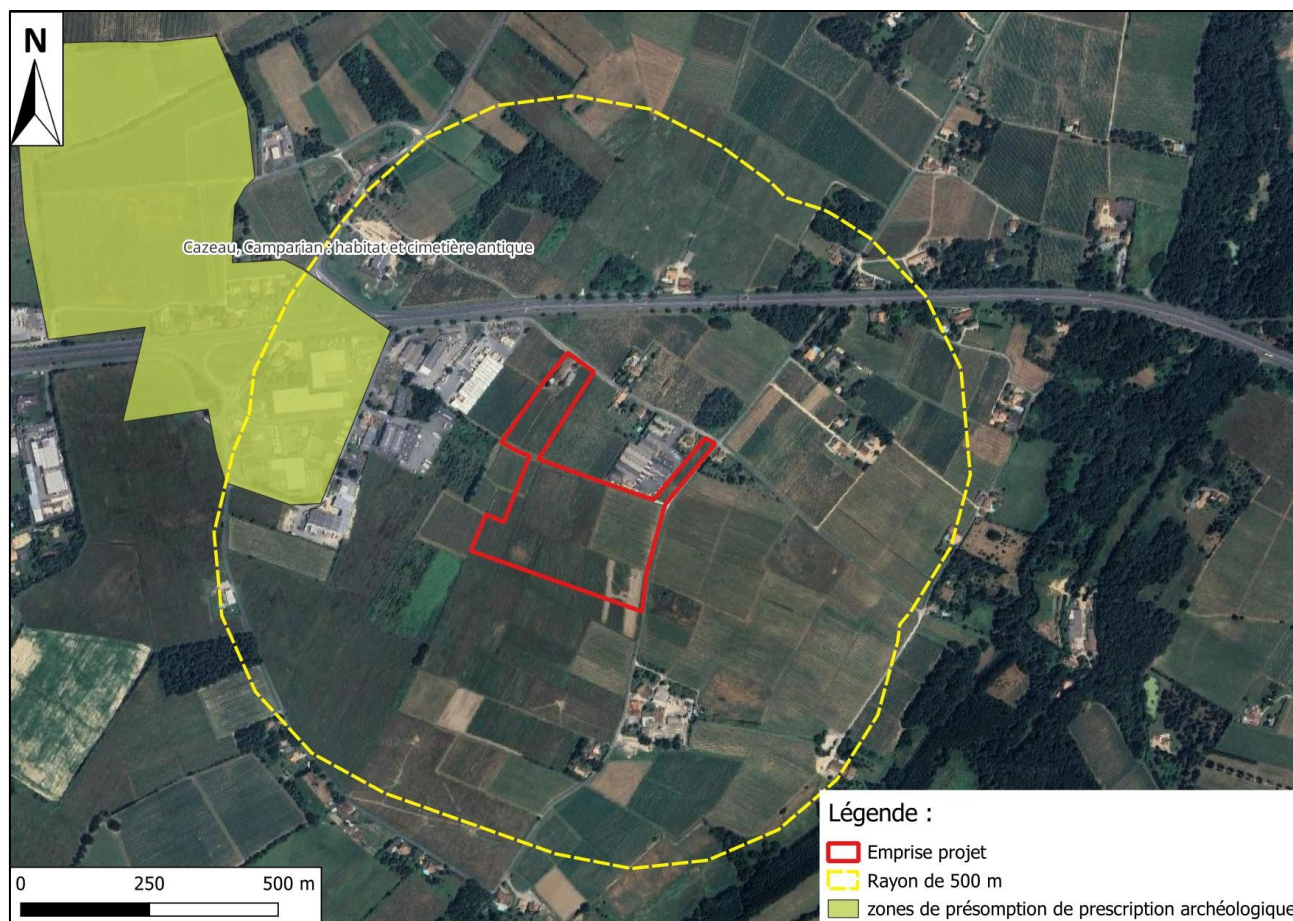


**Figure 37 : Localisation des périmètres de protection du patrimoine archéologique à proximité**  
(Source : Atlas du Patrimoine ; Réalisation : CERAG)

## VI. Impacts potentiels du projet et séquence éviter, réduire, compenser

*Les mesures d'évitement, de réduction et de compensation des impacts sont indiquées dans un encadré en fin de paragraphe.*

### 1. Incidences sur le milieu physique et mesures associées

#### *a) Impacts sur la géologie et la topographie*

Comme indiqué précédemment, le terrain présente un relief peu marqué avec une altimétrie oscillant entre +30,00 mNGF et +33,00 mNGF.

Des terrassements seront réalisés afin de placer les différents bâtiments sur des plateformes horizontales, à une altimétrie étudiée afin d'atteindre une gestion la plus soutenable environnementalement des déblais et remblais

Les déblais des travaux seront préférentiellement réutilisés sur site selon les besoins et/ou sur un autre site de même fond géochimique. En dernier recours, ils seront reçus en décharge. Le principe privilégié est la revalorisation.

Par ailleurs, les engins utilisés pour la création de l'opération immobilière entraîneront un tassement du sol. Toutefois, cet impact sera limité dans le temps et dans l'espace.

#### **Mesures associées :**

- Réduction : Les déblais seront préférentiellement revalorisés sur site.
- Réduction : Elaboration d'un plan de circulation pour les engins et d'un plan de positionnement de la base vie et zones de stockage.
- Réduction : Les installations de la zone de stockage des matériaux et des locaux de la base vie seront proportionnées aux besoins, de manière à limiter l'emprise du chantier et minimiser ainsi les impacts sur le sol et de possibles modifications de l'écoulement des eaux.

#### *b) Impacts sur le contexte hydraulique*

##### **i. Emission de polluant**

D'une façon générale, les travaux peuvent perturber les milieux aquatiques (superficiels et souterrains) sous l'effet du décapage des sols, de leur érosion, des processus de fabrication réalisés in situ, du stockage et de la circulation des engins. Les risques concernent :

- La mise en suspension de particules fines du sol pouvant être responsables de colmatage du fond des cours d'eau et des habitats aquatiques ;
- Les rejets des eaux de ressuyage des bétons frais ;
- Les rejets accidentels d'hydrocarbures liés à des incidents concernant les engins de chantier (collisions, rupture de flexibles, etc.). Les flux de polluants dégagés seraient toutefois peu importants ;
- Les opérations d'entretien des engins de chantier, de lavage des toupies béton.

Pour rappel, aucun cours d'eau n'est présent à proximité immédiate du site.

**Mesures associées :**

- Réduction : L'entreprise devra présenter des garanties concernant la fiabilité des engins utilisés (respect des normes en vigueur, engins non fuyants) et l'organisation de la zone de chantier. Ces éléments seront précisés dans le cadre du Dossier de Consultation des Entreprises.
- Réduction : Les matériaux seront stockés sur des aires spécifiques, imperméables, équipées de dispositifs de traitement des eaux pluviales.
- Réduction : Des bacs de rétention seront mis en place pour récupérer les eaux de lavage des outils et bennes.
- Réduction : 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.
- Réduction : Des kits anti-pollution seront mis à disposition sur le site au niveau de la zone de stockage et de ravitaillement de carburant.
- Réduction : En cas de pollution avérée, les effluents et/ou les sols superficiels pollués seront pompés ou excavés et évacués vers un centre de traitement approprié.
- Réduction : À la fin des travaux, les aires de chantier seront remises en état.

**ii. Imperméabilisation**

Le terrain du projet est actuellement occupé par des parcelles agricoles et un ancien chai qui sera conservé. Le projet prévoit la construction de plusieurs bâtiments logistiques et bureaux avec voirie d'accès tout en conservant 37 876 m<sup>2</sup> d'espaces verts.

Le projet a une emprise au sol totale de 26 767 m<sup>2</sup> soit environ 31% de la superficie du terrain.

Le projet entraînera ainsi une diminution des surfaces d'infiltration et une augmentation des surfaces de ruissellement pour les eaux pluviales.

**Mesures associées :**

- Réduction : Conservation de 37 876 m<sup>2</sup> d'espaces verts pleine terre, soit environ 43,5% du terrain d'assiette.
- Réduction : Les places de stationnement des véhicules légers, réalisées en gazon renforcé, permettront également l'infiltration des eaux in-situ.
- Compensation : Des noues d'infiltration seront situées le long de toutes les chaussées. En cas de saturation du système, des ouvrages de rétention d'eau complémentaires seront réalisés en point bas d'opération, au Nord Est du bâtiment principal, avec l'aménagement d'une surverse de sécurité vers le fossé existant à l'Est le long de la voie communale. Pour les calculs, une période de retour de 30 ans sera adoptée.

## 2. Incidences sur le milieu naturel et mesures associées

La réalisation du projet est susceptible d'engendrer des impacts en phase travaux :

- La destruction d'habitats et d'habitats d'espèces résultant de l'effet d'emprise des aménagements :
  - Pour les habitats, au regard des enjeux intrinsèques et des surfaces concernés, l'impact sera faible ;
  - 3 habitats humides seront consommés par le projet. Ils montrent une fonctionnalité hydrologique assez forte, biogéochimique et écologique moyennes.  
La surface totale de zones humides définies par les critères pédologiques et flore-habitats, atteint une surface 7,58 ha. Le projet engendra un impact d'environ 5,07 ha.
  - Aucun oiseau ne niche, ni dans les friches post-culturelles entretenues, ni dans la prairie artificielle<sup>5</sup> ; l'impact sera ici négligeable ;
  - En revanche, la perte des buissons jouxtant le bâtiment de la ferme où nichent l'Hypolaïs polyglotte et la Fauvette à tête noire et celle de la haie arbustive abritant la nidification du Bruant zizi, du Pouillot véloce et de la Fauvette grisette, entraîneront un impact faible ;

*Nota : rappelons cependant que cette haie apparaît dégradée, discontinue, contrairement à la haie en limite Ouest de l'emprise qui ne sera pas impactée. En outre, les milieux buissonnants, linéaires ou non, ne manquent pas à proximité, ce qui permettra un report des oiseaux.*

- De même, la coupe des deux Frênes adultes de la ferme accueillant le Pinson des arbres et la Fauvette à tête noire et la destruction du chai, où niche le Rougequeue noir, auront un impact faible.
- La possible destruction d'individus peu mobiles situés dans l'emprise du projet. Nous avons vu que la faune était peu développée. Ce risque ne concerne en fait que quelques espèces d'oiseaux inféodés aux buissons jouxtant le bâtiment de la ferme (Hypolaïs polyglotte et Fauvette à tête noire), , Pinson des arbres et Fauvette à tête noire dans les deux Frênes adultes de la ferme, Rougequeue Bruant zizi, Pouillot véloce et Fauvette grisette dans la haie arbustive noir dans le chai.
- Une éventuelle destruction du chai et des 2 Frênes pourraient potentiellement entraîner la perte de gîtes à chiroptères, voire d'individus qui les auraient occupés.
- Le risque de dissémination d'espèces végétales exotiques envahissantes peut entraîner une dégradation des habitats ; rappelons que 3 taxons invasifs sont présents dans l'emprise du projet, mais avec des populations très limitées.
- L'altération biochimique des milieux (pollution accidentelle du milieu ou apport de MES) peut entraîner une dégradation des habitats ; la présence à quelques centaines de mètre du ruisseau le Gestas est à prendre en compte.
- Le dérangement de toutes les espèces de faune présente à proximité de l'emprise projet ; à noter que la parcelle se trouve à proximité d'une voie à fort trafic (RN 89) et de zone industrielle de Camparian et en partie enclavée dans l'urbanisation.

---

<sup>5</sup> Seuls des rhopalocères (papillons de jour) et des orthoptères (sauterelles et grillons) sont présents.

En phase d'exploitation, les impacts pourront être :

- Risque de pollution des eaux lié aux eaux pluviales, notable pour ce type d'activité, mais aussi à la production d'eaux usées. La relative proximité (environ 600 m) du ruisseau le Gestas doit être prise en compte.
- L'éclairage du site, s'il n'est pas adapté, aura un impact négatif moyen sur certaines espèces de chiroptères (comportement d'évitement des taxons lucifuges).
- Une clôture périphérique au terrain est prévue sur les limites séparatives en panneaux à mailles rectangulaires rigides, de teinte gris foncé. Elle permettra ponctuellement le passage de la petite faune en présentant des ouvertures ponctuelles en bas de clôture. L'écoulement des eaux ne sera pas empêché par une telle clôture à mailles rigides.

#### Mesures associées :

- Evitement : L'emprise du projet a été réduite afin de ne pas impacter :
  - la parcelle n°51 au Nord qui accueille une zone humide et des oiseaux à enjeu fort en particulier la Cisticole des joncs, espèce patrimoniale,
  - la parcelle de la ferme supprimant l'impact de la perte des deux Frênes (Pinson des arbres et Fauvette à tête noire, et potentiellement chiroptères arboricoles), des buissons (Hypolaïs polyglotte et Fauvette à tête noire) et du chai (Rougequeue noir et potentiellement chiroptères), tant au niveau de la perte d'habitats d'espèces que du risque de destruction d'individus.



**Figure 38 : Localisation des mesures d'évitement**  
(Source : Prédiagnostic écologique – Gérard GARBAYE)

- Réduction : Conservation de 37 876 m<sup>2</sup> d'espaces verts pleine terre, soit 43,5% du terrain d'assiette.
- Réduction : Evitement de 2,51 ha de zones humides, soit plus de 30% de la zone humide identifiée dans l'emprise projet.
- Réduction : Mise en défens des secteurs évités (incluant les deux frênes, la haie arbustive et la zone humide)

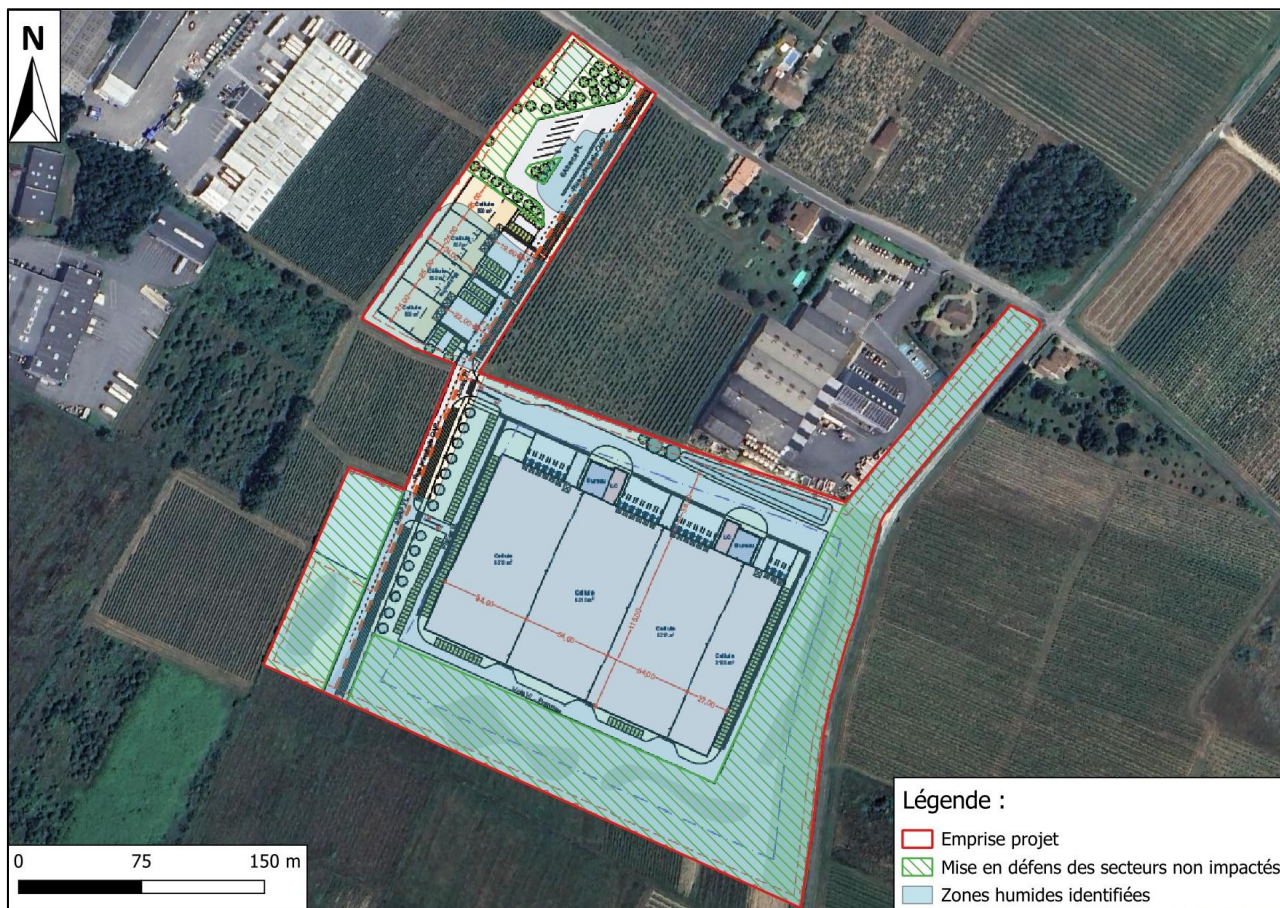


**Figure 39 : Mise en défens des secteurs non impactés par le projet**

(Source : Atelier M3 - Gérard GARBAYE ; Réalisation : CERAG)

- Réduction : Lutte contre les plantes exotiques envahissantes.
- Réduction : Mise en place d'une clôture périphérique perméable à la petite faune.
- Réduction : Mesures de lutte contre la pollution des eaux (mesures susmentionnées de maîtrise de la pollution en phase chantier et dispositifs de gestion des eaux pluviales et eaux usées en phase d'exploitation).
- Compensation : La compensation des zones humides sera mise en œuvre dans le cadre de la procédure Loi sur l'Eau.
- Compensation : Gestion qualitative et quantitative des eaux pluviales et des eaux usées.

### 3. Incidences sur le milieu humain et mesures associées

#### a) Impacts sur le contexte socio-économique

##### i. Dynamique du chantier

Un chantier de cette ampleur permet d'avoir une incidence positive sur le secteur économique puisqu'il permet de faire appel à différentes entreprises. Il est même possible de faire appel à des personnes en recherche d'emploi pour des missions précises.

A l'échelle de la commune et des communes avoisinantes, la durée du chantier aura un impact positif en termes de fréquentation des commerces notamment pour le secteur de la restauration et de l'hôtellerie.

##### ii. Création d'emplois

La création d'emplois projetée est d'environ 150 salariés, ce qui permettra de dynamiser les activités humaines et économique de la commune. Les futurs travailleurs et visiteurs seront des nouveaux clients des commerces de proximité. Les activités culturelles et sportives seront également positivement impactées.

#### b) Impacts sur le cadre de vie et la santé humaine

##### iii. Exposition aux bruits

L'exposition au bruit de la phase travaux des aménagements concerne plus particulièrement les riverains du projet. Pour une exposition journalière de 8 heures, on considère que l'ouïe est en danger à partir de 80 dB(A).

Le niveau sonore à la source du passage des engins de travaux publics est estimé à environ 90 dBA à la source. A une distance de 500 m, le niveau sonore s'abaisse à 25 dBA (soit environ -0,13 dBA par mètre).

La population qui sera la plus exposée au bruit durant la phase travaux sera constituée par les occupants des bâtiments industriels et des habitations au Nord en bordure de site. Toutefois, le niveau sonore à l'intérieur des habitations sera diminué de façon significative. Cet impact sera également temporaire.

#### Mesures associées :

- Réduction : Une information préalable sera réalisée pour le démarrage de la phase chantier par l'intermédiaire de panneaux affichés sur le site et en mairie. Des panneaux de signalisation sur la chaussée seront également mis en place.
- Réduction : De manière générale, les horaires de chantier se limiteront aux journées et horaires habituels. Toute demande de dérogation devra faire l'objet d'une procédure spécifique d'approbation à déterminer en fonction de l'organisation et du suivi des chantiers mise en place par la Maîtrise d'Ouvrage.
- Réduction : Les méthodes et outils générant le moins de bruit et des niveaux sonores faibles seront choisis prioritairement. Ainsi, les engins électriques seront préférés à leur équivalent thermique.
- Réduction : En phase d'exploitation, les objectifs réglementaires d'isolement de façade seront respectés (arrêté du 30 mai 1996, arrêtés du 23 juillet 2013 et du 3 septembre 2013), tout comme la réglementation aux bruits émis par les ICPE (arrêté du 23 janvier 19 et arrêté du 14 décembre 2013) et la lutte contre le bruit de voisinage (décret du 31 août 2006).

*iv. Traitement des eaux usées*

Conformément aux plans du zonage d'assainissement de la commune de Vayres établi par Suez et Socama, il n'y a pas de réseau d'assainissement collectif au droit du terrain.

Le programme aura donc son propre système de gestion autonome des eaux usées et eaux vannes, à la parcelle.

*v. Trafic engendré par le projet*

L'étude trafic réalisée par ADEMA envisage les trafics VL et PL générés par le projet de plateforme logistique (+ cellules d'activités) en journée afin de mesurer ses besoins et ses impacts sur la zone d'activités et sur sa connexion à la RN89. Des tests capacitaires des accès aux heures de pointe du matin et du soir viennent vérifier que les différents carrefours sont bien dimensionnés pour accueillir ces trafics supplémentaires en situation future.

Pour rappel l'accès au projet se fera par une voie en double sens de circulation depuis la route de Camparian. En tenant compte des hypothèses de distribution journalière des flux et de répartition des trafics générés par sens de circulation aux heures de pointe, les trafics nouveaux générés par le projet sont confrontés aux trafics actuels. Les estimations des trafics induits par le projet chaque jour ouvré sont de l'ordre de 400 véhicules légers (en aller-retour) sur le secteur d'étude ainsi que de 180 poids lourds (en A/R).

Les trafics sur l'échangeur de la RN89 augmentent un peu mais sont répartis de manière équilibrée entre les bretelles Nord et Sud de la RN89. Les niveaux de trafic obtenus restent « modérés » (loin du seuil des 10 000 véhicules/jour). Dans la zone d'activités, les trafics restent également faibles malgré les trafics injectés et la part des Poids Lourds stagne aux alentours de 30 à 31% des trafics enregistrés. En approche de la zone de projet, l'impact est plus visible avec une part des PL qui s'envole à 20% sur la route de Camparian quand les trafics globaux doublent pour atteindre et dépasser la barre des 1 000 véh/j.

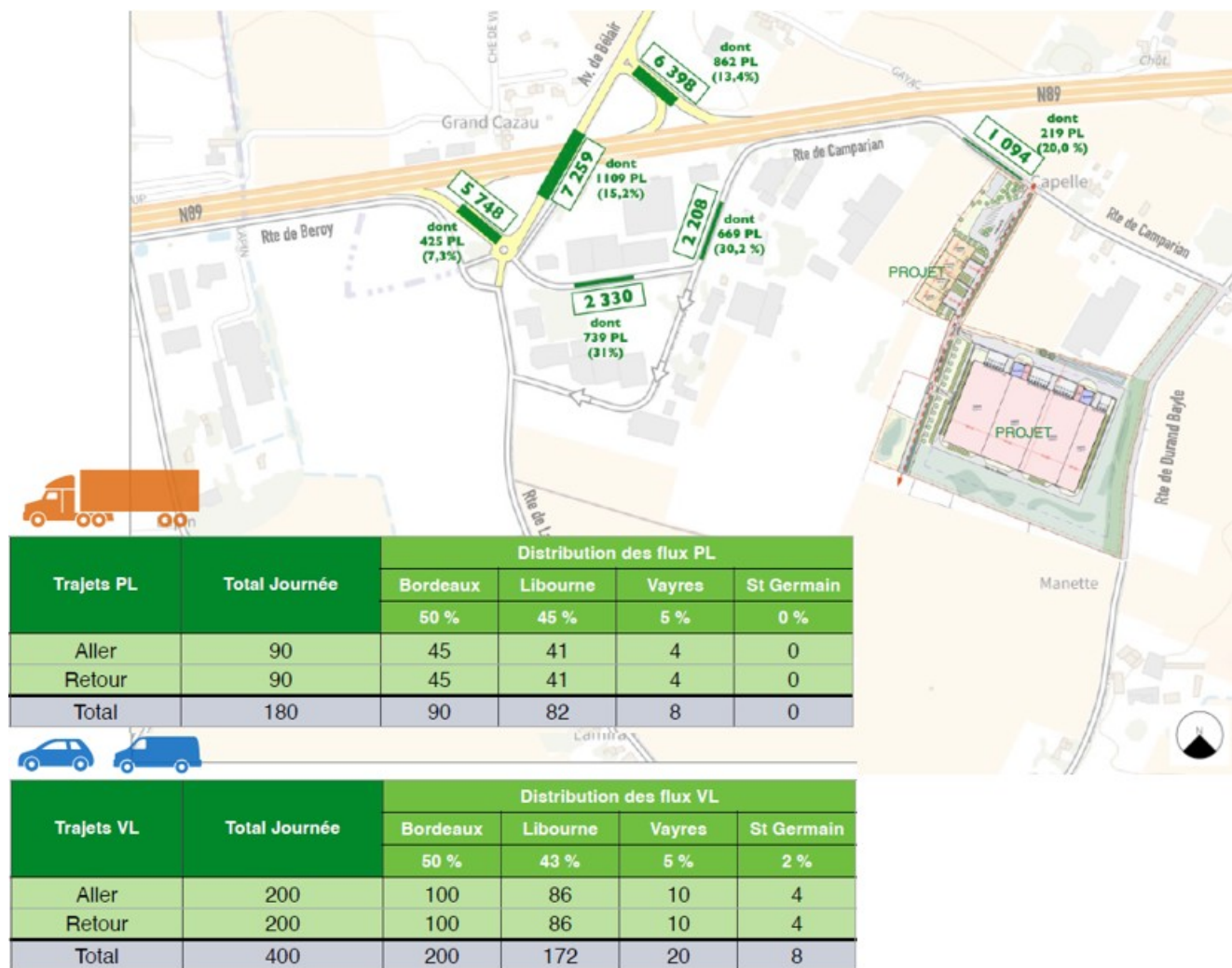


**Figure 40 : Trafics futurs attendus par jour sur les voies d'étude avec le projet - Moyennes : Jours Ouvrés**  
(Source : Etude trafic – ADEMA 2025)

Les tests capacitaires des carrefours avec les flux générés par le projet mettent en évidence des résultats satisfaisants puisque chacune des branches du giratoire possède de grandes réserves de capacité (>73%) avant saturation (grossièrement de 936 à 1 401 véhicules supplémentaires peuvent encore être accueillis sur chacune d'entre elles selon les pointes horaires considérées), et que le temps moyen d'attente aux carrefours pour les usagers de la voie secondaire en manœuvre de tourne-à-gauche sur la voie principale reste toujours convenable (entre 4,67 et 14,22 secondes) où aucun problème fonctionnel n'est signalé en heures de pointe.

En conclusion, le réseau d'étude permet d'absorber les trafics induits par les nouvelles activités sur zone sans aucune difficulté même en testant une demande maximale (sans pondération des projections entrevues). En effet, l'échangeur de la RN89 présente des capacités résiduelles suffisantes afin d'accueillir ces trafics nouveaux. l'accueil d'environ 600 véhicules supplémentaires (400 VL et 180 PL nouveaux en jour ouvré) ne posera pas de difficulté fonctionnelle sur le réseau routier. De plus, les trafics futurs sur le réseau ne posent pas de difficultés d'un point de vue capacitaire pour les 3 principaux points d'accès au projet.

#### vi. Gestion des déchets

Le projet engendrera la production de déchets. Néanmoins, en phase chantier, il s'inscrira dans une démarche de respect de l'environnement et du voisinage.

**Mesures associées :**

- Réduction : Il est strictement interdit de brûler, d'abandonner et d'enfouir des déchets sur le chantier quels qu'ils soient, même « inertes ».
- Réduction : Chaque entreprise doit établir la liste estimative des déchets qu'elle produira aux différentes étapes du chantier, précisant nature et quantité, filière d'élimination et coût.
- Réduction : La collecte des déchets comportera une aire centrale de stockage, la signalisation et une protection physique des bennes et points de stockage et des aires décentralisées de collecte à proximité immédiate de chaque zone de travail.
- Réduction : Dans le cas où les déchets sont repris par les entreprises sous-traitantes qui les génèrent, ces derniers doivent fournir au Maître d'ouvrage la preuve qu'elles ont confiés ou éliminés leurs déchets de manière conforme à la loi en fournissant le bordereau de suivi.

#### 4. Incidences sur le milieu paysager et mesures associées

##### a) Impacts sur le patrimoine

Le projet se situe en dehors de tout site inscrit ou classé et de tout site faisant l'objet d'une protection au titre des abords de monuments historiques. Le projet n'aura aucun impact sur le patrimoine.

Néanmoins, si aucun site archéologique n'est répertorié sur la zone du projet, il est toutefois nécessaire de rester prudent quant à la découverte éventuelle d'éléments archéologiques non inventoriés lors de la phase travaux. En cas de découverte archéologique fortuite, le Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement contacté et les travaux suspendus.

##### Mesures associées :

- Réduction : En cas de découverte archéologique fortuite, le Service Régional de l'Archéologie sera immédiatement contacté et les travaux suspendus.

##### b) Impacts sur le paysage

Le projet se compose de deux volumes principaux (plateforme logistique et lots d'activité), et de volumes secondaires accolés à la plateforme logistique pour les 2 blocs de bureaux et les locaux techniques.

La hauteur maximale est limitée à 12 m au point le plus haut pour la plateforme logistique, et à 9 m pour les lots d'activités.

Les bâtiments respecteront les règles d'urbanisme relatives au recul par rapport aux limites séparatives.

La plateforme logistique sera implantée avec un recul de plus de 40 m, et les lots d'activités avec un recul de plus 50 m des voies publiques.

Les bâtiments sont tous en retrait des limites du terrain, l'entrepôt est perceptible depuis les abords du terrain en raison de ses dimensions. Cependant, la hauteur sera similaire aux autres bâtiments d'usage industriel dans la zone. Le projet architectural vise à intégrer ce bâtiment de grandes dimensions au paysage à la fois industriel (zone d'activités) et naturel (zone viticole) du site. Son unité et sa simplicité de volumes et matériaux permettent une discrétion et une qualité homogène sur toutes les façades car le bâtiment est visible depuis l'espace public : depuis la rue Poumeyrade et aussi depuis la rue Durand-Bayle.

Une clôture périphérique au terrain est prévue sur les limites séparatives en panneaux à mailles rectangulaires rigides, de teinte gris foncé. Les hauteurs de clôtures en limites séparatives ne dépasseront pas 2,00m maximum conformément au règlement PLU.

Le projet paysager participera à l'insertion du bâtiment dans ce paysage viticole et industriel. Le traitement de la végétation sera développé en étroite collaboration avec le paysagiste et l'écologue lors de la conception du projet.

##### Mesures associées :

- Réduction : Conservation de 37 876 m<sup>2</sup> d'espaces verts pleine terre, soit 43,5% du terrain d'assiette.
- Réduction : Retrait des bâtiments depuis les limites séparatives, et hauteur maximale réduite pour une meilleure harmonie avec les autres bâtiments de la zone industrielle.
- Réduction : Aménagement des noues végétalisées en accotement de voirie pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

- Compensation : Plantation végétale d'essences locales.



Figure 41 : Perspective du bâtiment d'entrepôt (en haut) et du bâtiment d'activités (en bas)

(Source : Dossier Pré-PC – Atelier M3, octobre 2025)

## 5. Intégration du risque incendie

Le programme sera alimenté par le réseau d'eau potable existant au niveau de la route de Poumeyrade et de Camparian au Nord.

Trois hydrants (dénommés H47, H34 et H39) sont également existants à proximité du programme. En fonction des normes réglementaires et des caractéristiques des entreprises qui s'installeront sur le site, des hydrants supplémentaires seront prévus à l'intérieur du programme.



Figure 42 : Localisation des poteaux incendie et du réseau d'eau potable  
(Source : SGE FONCIERE AMENAGEMENT)