



Résumé non technique de l'étude d'impact

Projet de zone d'activités « VGP Park Bordeaux-les-Graves et Z4 Traders »

Route des Grands Pins

Communes de Ayguemorte-les-Graves et La Brède (33)



CERAG

Centre Européen de Recherches
et d'Applications Géologiques

11 allée Jacques Latrille
33 650 MARTILLAC
contact@cerag.fr - 0556648300

DOSSIER N214-24

V1	03/10/2025
V2 complément	12/02/2026

TABLE DES MATIERES

I.	Glossaire.....	5
II.	Preamble	9
III.	Presentation du projet	11
III.1	Situation géographique	11
III.2	Principales caractéristiques du projet.....	14
III.2.A	Le programme d'aménagement d'ensemble	14
III.2.B	Le projet « Parc des Graves I »	14
III.2.C	Les projets « VGP Park Bordeaux-les-Graves et Z4 Traders »	16
IV.	Définition des aires d'études	19
V.	Etat actuel de l'environnement	21
V.1	Le milieu physique	21
V.1.A	Topographie	21
V.1.B	Géologie et hydrogéologie	21
V.1.C	Réseau hydrographique	21
V.1.D	Climat.....	23
V.1.E	Les risques naturels.....	23
V.1.A	Pollution du milieu souterrain.....	24
V.2	Le milieu naturel.....	25
V.2.A	Périmètres d'inventaire et de protection de l'environnement.....	25
V.2.B	Caractérisation des biotopes.....	25
V.2.C	Description floristique et faunistique.....	27
V.3	Le milieu humain	30
V.3.A	Démographie	30
V.3.B	Habitat	30
V.3.C	Activités économiques	30
V.3.D	Equipements publics	30
V.3.E	Infrastructures de transport.....	30
V.3.F	Qualité de l'air	31
V.3.G	Contexte sonore et vibratoire	31
V.3.H	Risques technologiques.....	32
V.3.I	Hygiène et salubrité publique	32

V.4	Paysage et patrimoine.....	33
V.4.A	Patrimoines et points forts d'intérêt.....	33
V.4.B	Contexte paysager.....	33
V.5	Synthèse des sensibilités de l'environnement	35
VI.	Justification du projet	40
VI.1	Absence de solutions de substitution	40
VI.1.A	Absence d'alternatives de localisation	40
VI.1.B	Absence d'alternatives d'implantation	45
VI.2	Intérêt public majeur.....	47
VI.3	Modification du projet en phase de conception	48
VII.	Synthèse des impacts du projet, de la séquence éviter, réduire, compenser et des impacts résiduels.....	52

TABLE DES ILLUSTRATIONS

Figure 1 : Localisation du projet d'aménagement d'ensemble sur le territoire communal	11
Figure 2 : Contexte urbain du projet	12
Figure 3 : Plan de composition du Parc des Graves I.....	15
Figure 4 : Plan de localisation des secteurs.....	16
Figure 5 : Plan schématique des espaces verts	18
Figure 6 : Délimitation de l'aire d'étude élargie.....	20
Figure 7 : Réseau hydrographique local	22
Figure 8 : Localisation des fossés observés à proximité et au programme d'aménagement	22
Figure 9 : Positionnement du programme d'aménagement d'ensemble par rapport au risque de retrait-gonflement des argiles	23
Figure 10 : Formations végétales présentes sur les projets et les terrains limitrophes	26
Figure 11 : Cartographie de synthèse des enjeux écologiques réglementaires.....	28
Figure 12 : Synthèse hiérarchisée des enjeux faune-flore	29
Figure 13 : Localisation du programme d'aménagement d'ensemble par rapport aux infrastructures routières classées bruyantes	32
Figure 14 : Photographies aériennes du site d'implantation et des abords	34
Figure 15 : Localisation du projet au sein des territoires urbains du SCoT	41
Figure 16 : Délimitation des zones d'activité urbanisables par le SCoT	42
Figure 17 : Convergence des flux de la Zone des Grands Pins et de la partie Sud de la Zone de l'Arnahurt vers le giratoire « Des Grands Pins » - Périmètre global d'urbanisation « Les Grands Pins » au sein du SCoT	43
Figure 18 : Courrier de justification d'intérêt général de la Zone des Grands Pins à l'échelle communautaire	45
Figure 19 : Localisation des zones évitées en faveur de la biodiversité.....	47
Figure 20 : Variante 1 – plan masse 2023	48
Figure 21 : Variante 2 – plan masse 2024	49
Figure 22 : Variante 3 – plan masse 2025	50

I. GLOSSAIRE

Termes	Définitions
Aire d'étude	Aire d'influence du projet prise en compte dans l'Etude d'impact.
Altimétrie	Représentation géométrique du relief.
Assainissement	Ensemble des moyens de collecte, de transport et de traitement d'épuration des eaux usées avant leur rejet dans les rivières ou dans le sol. On parle d'assainissement collectif pour les zones raccordées au réseau d'égout et équipées d'une station d'épuration traitant les rejets urbains. L'assainissement est dit non-collectif ou autonome dans les zones non-raccordées au tout-à-l'égout.
Autorisation	Décision de l'autorité ou des autorités compétentes qui ouvre le droit au maître d'ouvrage de réaliser le projet.
Autorité compétente	La ou les autorités compétentes pour délivrer l'autorisation du projet.
Autorité environnementale	Elle rend des avis (évaluation environnementale systématique) ou des décisions (après un examen au cas par cas) sur les projets, plans/programmes et documents d'urbanisme susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement. Elle peut être : • Le ministre chargé de l'environnement ; • La formation d'autorité environnementale du conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD) ; • Les missions régionales d'autorité environnementale du CGEDD ; • Les préfets de région.
Continuité écologique	Elle comprend : • des réservoirs de biodiversité (cf définition) ; • des corridors écologiques (cf définition).
Corridor écologique	Espaces naturels ou semi-naturels ainsi que les formations végétales linéaires ou ponctuelles permettant de relier les réservoirs de biodiversité (cf définition).
Défrichement	Opération ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière.
Eaux pluviales	Eaux issues des précipitations après avoir touché le sol et ruisselant sur les surfaces la réceptionnant.
Eaux usées	Eaux altérées par l'activité humaine devant être traitées avant rejet dans le milieu naturel.

Erosion	Ensemble de phénomènes externes, qui à la surface du sol ou à faible profondeur, modifient le relief par enlèvement de matière solide.
Espèces protégées	Espèce qu'il est interdit de chasser, pêcher, cueillir, détruire, et parfois transporter, vendre, acheter, à tous les stades de développement (œufs, jeunes, adultes) et produits dérivés (peaux, plumes, écailles...), selon une réglementation internationale, nationale ou locale.
Etude d'impact	Rapport d'évaluation des incidences du projet sur l'environnement et des mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser ces incidences.
Evaluation environnementale	Processus constitué de : • L'élaboration, par le maître d'ouvrage ou la personne publique responsable, d'un rapport d'évaluation des incidences sur l'environnement • La réalisation des consultations prévues, notamment la consultation de l'autorité environnementale et la consultation du public. • L'examen, par l'autorité compétente pour autoriser le projet, de l'ensemble des informations présentées dans l'étude d'impact et reçues dans le cadre des consultations effectuées.
Imperméabilisation	Recouvrement permanent d'une parcelle de terre et de son sol par un matériau imperméable.
Maître d'ouvrage (porteur de projet)	Auteur public ou privé d'une demande d'autorisation concernant un projet.
Nappe phréatique	Nappe d'eau que l'on rencontre à faible profondeur.
Natura 2000	Réseau européen de sites naturels, terrestres et marins, dans lesquels les Etats membres s'engagent à maintenir les habitats et espèces concernés dans un état de conservation favorable. Deux types de sites interviennent dans ce réseau : • Les zones de protections spéciales (ZPS) issus de la directive Oiseaux ; • Les zones spéciales de conservation (ZSC) issus de la directive Habitats.
Parc naturel régional	Territoire à dominante rurale dont les paysages, les milieux naturels et le patrimoine culturel sont de grande qualité, mais dont l'équilibre est fragile et menacé. Il s'organise autour d'un projet concerté de développement durable, fondé sur la protection et la valorisation de son patrimoine naturel et culturel.
Parc naturel national	Territoire sur lequel la conservation de la faune, de la flore, du sol, du sous-sol, de l'atmosphère, des eaux et, en général, d'un milieu naturel, présente un intérêt spécial qu'il importe de préserver contre tout effet de dégradation naturelle et de le soustraire à toute intervention artificielle susceptible d'en altérer l'aspect, la composition et l'évolution.

Plan cadastral	Cartographie présentant le territoire d'une commune et sa division en sections et parcelles sur lesquelles sont reportés des numéros sans indication nominative des propriétaires.
Plan de Prévention des Risques Naturels	Il définit les zones d'expositions aux phénomènes naturels prévisibles tels que les inondations, les mouvements de terrains, les avalanches, les incendies de forêt, les séismes, les éruptions volcaniques, les tempêtes ou les cyclones, et caractérise l'intensité possible de ces phénomènes. A l'intérieur des zones dites « d'aléa », il réglemente l'utilisation des sols.
Plan de Prévention des Risques Technologiques	Il a pour objet de délimiter un périmètre d'expositions aux effets d'accidents susceptibles de survenir dans les installations industrielles à hauts risques, appelés également SEVESO seuil haut, et pouvant entraîner des effets sur la salubrité, la santé et la sécurité publiques directement ou par la pollution du milieu. A l'intérieur de ce périmètre, il réglemente l'utilisation des sols.
Plan Local d'Urbanisme (PLU)	Document d'urbanisme qui, à l'échelle communale, traduit un projet global d'aménagement et fixe en conséquence les règles d'utilisation des sols. Il comporte : • Un rapport de présentation qui, en s'appuyant sur un diagnostic territorial, explique les choix retenus pour établir les documents suivants ; • Un projet d'aménagement et de développement durable (PADD) qui définit les orientations générales des politiques d'urbanisme ; • Des orientations générales d'aménagement et de programmation (OAP) qui spatialisent et précisent les intentions affichées dans le PADD ; • Un règlement avec une partie graphique (communément appelée zonage) et une partie écrite qui décrit les règles pour chacune des zones ; • Des annexes (servitudes publiques, schéma de réseaux d'eau potable et d'assainissement, etc)
Réservoir de biodiversité	Espace dans lequel la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement en ayant notamment une taille suffisante, qui abritent des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent ou qui sont susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations d'espèces.
Risques naturels	Ensemble des menaces que certains phénomènes et aléas naturels font peser sur des populations, des ouvrages et des équipements.
TRI	Territoire à risque important d'inondation visé par l'Union Européenne pour fixer un cadre d'évaluation et de gestion des risques d'inondations avec un objectif de réduction des conséquences dommageables.

Risques technologiques	Risques liés à l'action humaine et plus précisément à la manipulation, au transport ou au stockage de substances dangereuses pour la santé et l'environnement.
Site inscrit ou classé	Site de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque, dont la qualité appelle, au nom de l'intérêt général, la conservation en l'état et la préservation de toute atteinte grave. L'inscription est le premier niveau de protection pouvant conduire à un classement.
Schéma de cohérence territoriale (SCOT)	Document de planification stratégique à long terme, à l'échelle intercommunale, destiné à servir de cadre de référence pour les différentes politiques sectorielles, notamment celles centrées sur les questions d'organisation de l'espace et d'urbanisme, d'habitat, de mobilité et d'environnement.
Trame verte et bleue	Réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques identifiées par les schémas régionaux de cohérence écologique (SRCE). Elle contribue à l'amélioration de l'état de conservation des habitats naturels et des espèces et au bon état écologique des masses d'eau.
Zone humide	Terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année.
ZNIEFF	Zone naturelle présentant un intérêt écologique, faunistique ou floristique particulier ayant fait l'objet d'un inventaire scientifique national sous l'autorité du Muséum National d'Histoire Naturelle pour le compte du Ministère de l'Environnement. Elles sont de deux types : • Les zones de type I : intérêt biologique remarquable, • Les zones de type II : recouvrent les grands ensembles naturels.

II. PREAMBULE

A la demande de la société VGP Park France 7, le bureau d'études CERAG a réalisé le montage de la demande d'Autorisation Environnementale au titre de la Loi sur l'Eau, à la rédaction du présent dossier d'étude d'impact et de la demande d'autorisation de défrichement concernant un projet de zone d'activités sur les communes Ayguemorte-les-Graves et La Brède (33), à proximité de l'échangeur 1.1 de l'A62 (lieux-dits « Les Grands Pins » et « Les Pointes »), en continuité des zones d'activités de La Prade et de l'Arnahurt.

La « Zone des Grands Pins » est une zone d'activités d'environ 47,35 ha, qui regroupe plusieurs projets d'aménagements : « Parc des Graves I », « VGP Park Bordeaux-les-Graves » et « Z4 TRADERS » sis aux lieux dits « Les grands pins » et « Les pointes ».

- **Le projet « Parc des Graves I »** est porté par la société SBS, et dont le permis d'aménager a été obtenu en 2013 avec l'ensemble des autorisations environnementales. D'une surface de 19,2 ha, il est composé de 5 ilots de terrains à bâtir et d'une voie nouvelle.
- **Le projet « VGP Park Bordeaux-les-Graves »** est porté par la société VGP Park France 7. D'une surface de 17,7 ha, il consiste en la réalisation de 5 secteurs (A, B, C, D et E).
- **Le projet « Z4 TRADERS »** est porté par la société Z4 Traders, qui a mandaté VGP Park France 7 pour la réalisation du dossier d'autorisation environnementale sur son terrain. D'une surface de 10,45 ha, il consiste en la réalisation de 2 secteurs (F et G).

« VGP Park Bordeaux-les-Graves » et « Z4 Traders » font présentement l'objet d'une procédure commune d'Autorisation Environnementale au titre de la loi sur l'eau, embarquant les procédures de défrichement, de dérogation espèces protégées, et plus largement d'une évaluation environnementale. Ci-dessous sont détaillées les références textuelles qui en découlent.

Une étude d'impact est nécessaire au titre de l'article R 122-2 du Code de l'Environnement, qui prévoit :

Rubriques	Intitulé	Projets	Décision/Régime
39	a) Travaux et constructions créant une emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du code de l'urbanisme supérieure ou égale à 40 000 m ²	Parc des Graves I : NC (a déjà fait l'objet d'une évaluation environnementale) VGP Park Bordeaux-les-Graves : 66 382 m ² Z4 TRADERS : 19 414 m ² TOTAL : 85 796 m²	Etude d'Impact systématique
	b) Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 10 ha	Parc des Graves I : 19,2 ha (a déjà fait l'objet d'une évaluation environnementale) VGP Park Bordeaux-les-Graves : 17,7 ha Z4 TRADERS : 10,45 ha TOTAL : 47,35 ha	
47	a) Défrichements portant sur une superficie totale, même fragmentée, égale ou supérieure à 25 hectares	Parc des Graves I : 8,5477 ha puis 14,0087 ha autorisés (arrêtés n°2750 et n°12-076) VGP Park Bordeaux-les-Graves et Z4 TRADERS : défrichement de 11,7187 ha	

Le présent document constitue le résumé non technique de l'étude d'impact du projet de zone d'activités « VGP Park Bordeaux-les-Graves et Z4 Traders ».

III. PRESENTATION DU PROJET

III.1 SITUATION GEOGRAPHIQUE

Le Programme d'aménagement d'ensemble de la zone « Les Grands Pins » se situe dans le département de la Gironde, sur le territoire des communes d'Ayguemorte-les-Graves (code INSEE 33023) et de La Brède (code INSEE 33213), à une dizaine de kilomètres de l'entrée de la métropole Bordelaise (Villenave d'Ornon). Ayguemorte-les-Graves et La Brède appartiennent à l'aire urbaine de Bordeaux.

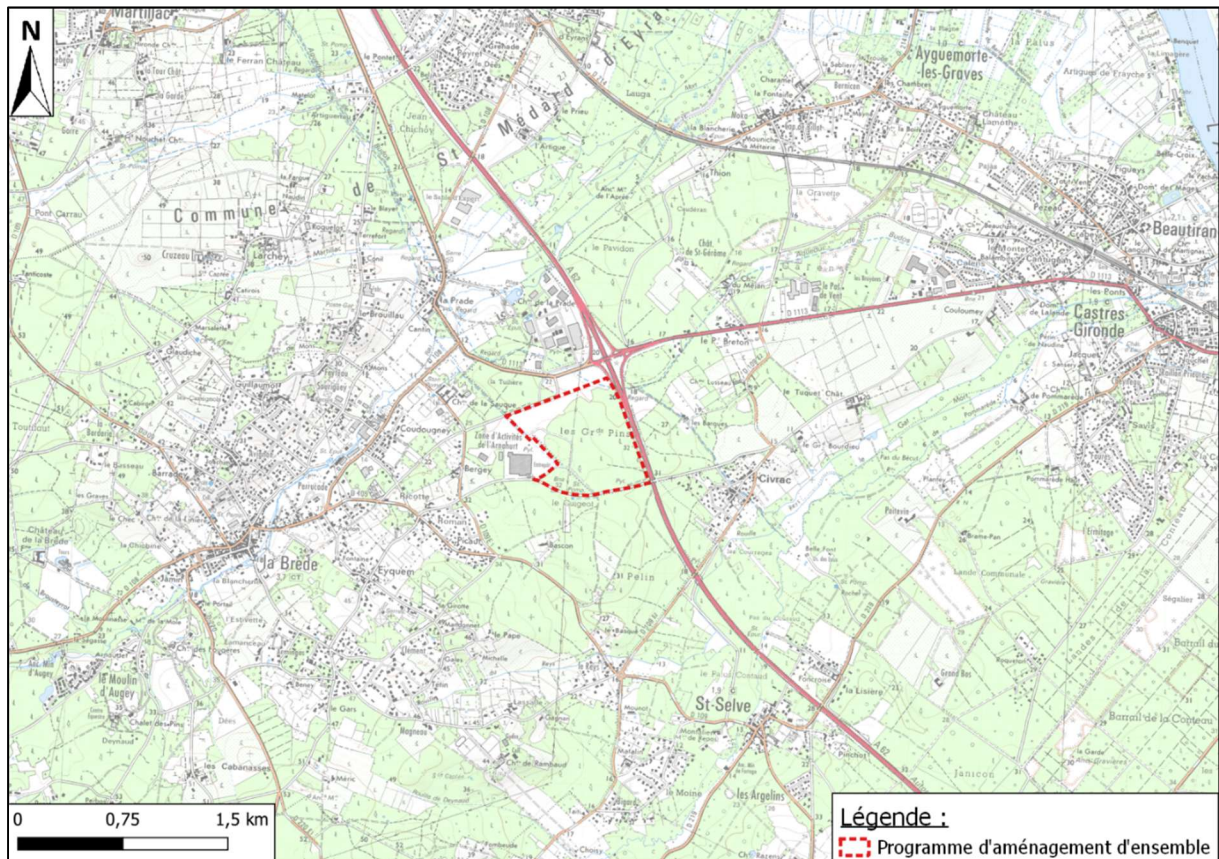


Figure 1 : Localisation du projet d'aménagement d'ensemble sur le territoire communal

(Source : IGN SCAN 25 ; Réalisation : CERAG)

Le terrain est actuellement occupé par les constructions érigées au sein du Parc des Graves I, une voie de circulation, des sols remaniés et quelques boisements. Le projet d'aménagement est localisé en continuité de zones industrielles et commerciales existantes au Nord (ZA de La Prade) et à l'Ouest (ZAC de l'Arnahurt).

Le projet est bordé :

- Au Nord : par les routes des Grands et Pins et D1113 ainsi que la Zone Artisanale de La Prade ;
- A l'Est : par l'autoroute A62 puis des espaces boisés et des vignes ;
- Au Sud : par la route de la Brède et des espaces boisés ;
- A l'Ouest : par la ZAC de l'Arnahurt et la déchetterie de La Brède.

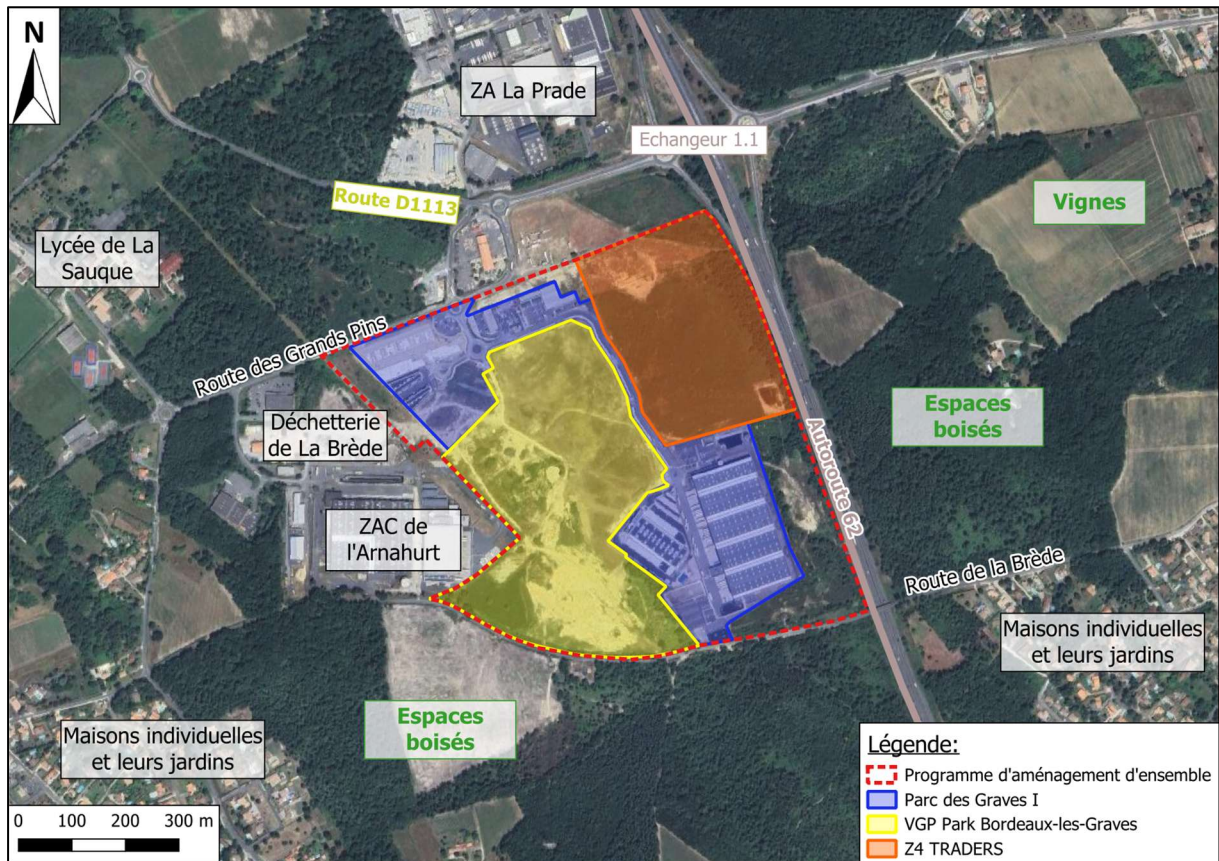


Figure 2 : Contexte urbain du projet
(Source : Google Satellite ; Réalisation : CERAG)

L'emprise globale du programme d'aménagement d'ensemble s'étend sur une superficie d'environ 47,35 ha, et correspond aux parcelles suivantes :

Commune	Section	Parcelles du périmètre « Parc des Graves I » (bleu)
Ayguemorte-les-Graves	C	378, 379, 381, 382, 443, 444, 449, 450, 451, 452, 453, 455, 456, 457, 459, 460, 461, 464, 466, 467, 469, 471, 474, 476, 478, 485, 486, 493, 494, 495, 497, 499, 503, 505, 508, 509, 515, 520, 521, 524, 526, 528, 531, 533, 534, 536, 538, 540, 542, 544, 545, 546, 547, 548, 551, 553, 554, 559, 560, 561, 562, 563, 574, 575, 576, 577, 578, 579 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634 et 635.
TOTAL Emprise cadastrale		19,2 ha

Commune	Section	Parcelles du périmètre « VGP Park Bordeaux-les-Graves » (jaune)
Ayguemorte-les-Graves	C	131, 132, 133, 134, 408, 412, 429, 445, 447, 458, 465, 472, 475, 477, 479 et 481
La Brède	BA	32, 33, 169 et 170
TOTAL Emprise cadastrale		17,7 ha

Commune	Section	Parcelles du périmètre « Z4 TRADERS » (orange)
Ayguemorte-les-Graves	C	319, 320, 322, 325, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 336, 338, 341, 343, 344, 463, 473, 484, 487, 488, 489, 490, 491, 492
TOTAL Emprise cadastrale		10,5 ha

III.2 PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PROJET

III.2.A LE PROGRAMME D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE

Le programme d'aménagement d'ensemble pris en compte dans la présente étude d'impact correspond au projet global de la zone d'activités économiques des Grands-Pins sur les communes d'Ayguemorte-les-Graves et de La Brède, ainsi que ses abords directs.

Il s'agit d'une zone d'activités ouverte à tous types d'activités économiques (commerces, services, industrie, PME-PMI, artisans, bureaux, équipements culturels et de loisirs, hôtellerie et restauration, entrepôts, logistique, distribution, ...).

Le calendrier de développement de la ZAE des Grands-Pins est divisé en 3 tranches distinctes :

- 1^{ère} tranche Parc des Graves I (intégrant le Porter-à-connaissance) : 2019/2020,
- 2^{ème} tranche : Urbanisation de VGP Park Bordeaux-les-Graves : 2027/2028,
- 3^{ème} tranche : Urbanisation Z4 Traders : Non définie.

III.2.B LE PROJET « PARC DES GRAVES I »

*NB : Le Parc des Graves I a fait l'objet d'une autorisation loi sur l'eau, d'une évaluation environnementale, d'une demande d'autorisation de défrichement et d'une dérogation espèces protégées. **L'ensemble des dossiers réglementaires ont été instruits et autorisés, purgés de tout recours.** Il s'agit ici d'intégrer les conclusions liées à cette première tranche d'aménagement, afin d'appréhender la Zone des Grands Pins dans son ensemble dans une seule et unique étude d'impact.*

L'assiette du Permis d'aménager porte sur une surface de 192 640 m² (19,2 ha), située en zone UX du Plan Local d'Urbanisme en vigueur sur la commune. Il s'agit d'une zone dévolue aux zones d'activités économiques.

Le Maître d'ouvrage a réalisé un projet d'aménagement, composé de :

- 5 ilots à bâtir (constructions à usage d'entreprises),
- Une voie interne accessible depuis et donnant sur le « Chemin de Sauque » en limite Nord du site avec une placette de retournement permettant la fluidité de la circulation au sein du site,
- Des cheminements doux (piétons et cyclistes) permettant l'accès aux lots,
- Espaces verts communs représentant 5,2 % soit 9 997 m² pour la conservation d'une coulée verte et la préservation d'habitats d'espèces protégées.

Le principe général d'aménagement de la zone a été pensé de manière à assurer une continuité viaire de cette opération avec la D1113 et l'A62 qui mènent vers l'agglomération bordelaise. Ce dernier a également été adapté pour permettre au mieux une intégration de l'opération dans son environnement naturel en maintenant et recréant des continuités écologiques.

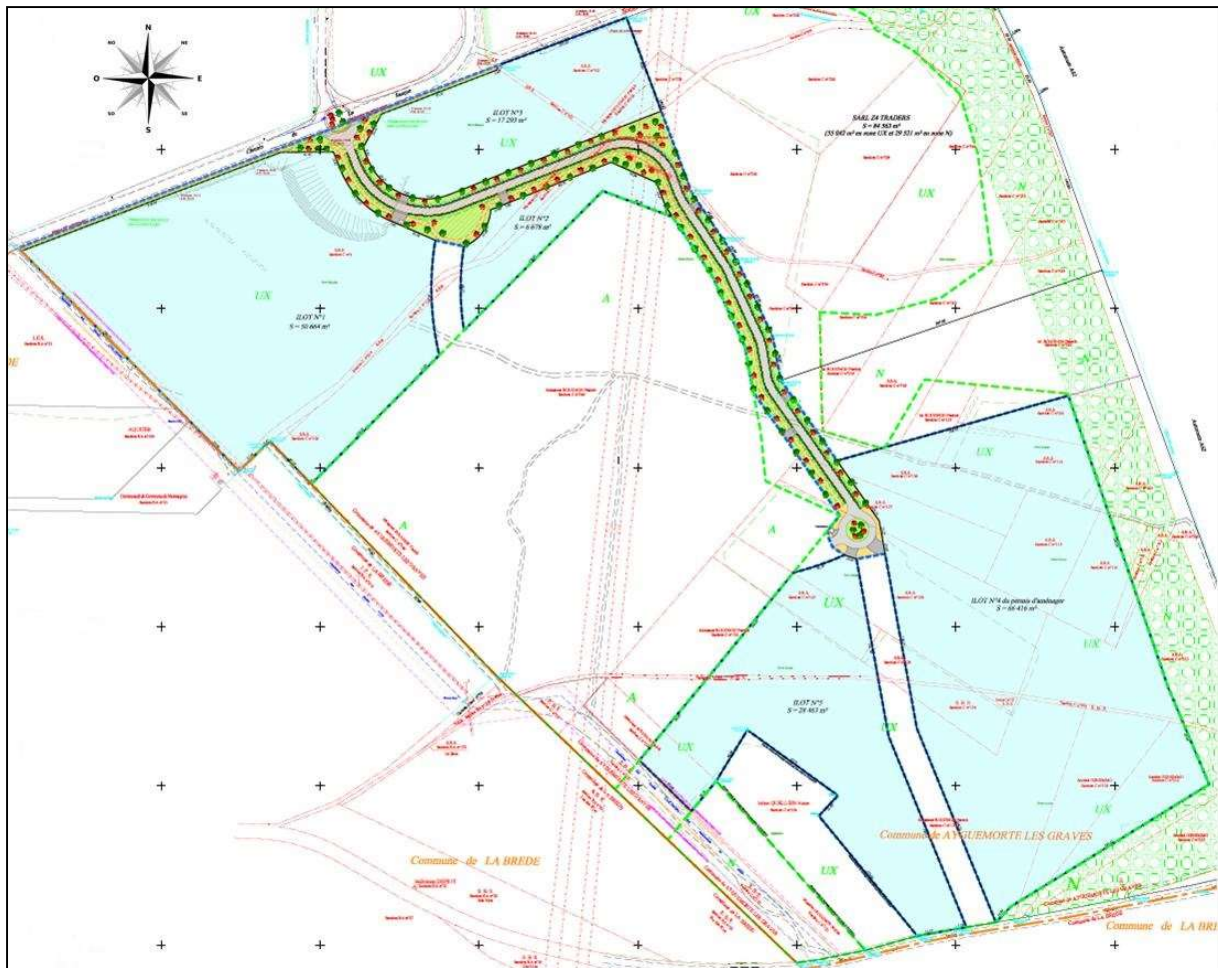


Figure 3 : Plan de composition du Parc des Graves I
(Source : SANCHEZ & CLUZANT – Géomètres experts)

Le projet prévoit :

- L'évitement de 2 316 m² de zones humides,
- La conservation par l'évitement d'une partie des stations de Lotier grêle, soit 122 m², issu d'une protection régionale,
- La conservation par l'évitement d'une partie des stations à Agrostis élégant, soit 4 061 m², espèce floristiques rare, menacée et protégée à l'échelle nationale,
- La conservation par l'évitement de 923 m² du boisement, le Chênaie, accueillant la zone de reproduction du Grand capricorne,
- La protection du fossé longeant la partie Nord du site. Il sera en partie busé (55 ml) afin de relier la voie nouvelle à la voie existante grâce à la mise en place d'un carrefour giratoire.
- La mise en œuvre des noues paysagères et coulées vertes le long de la voie nouvelle qui desservira les différents lots.

III.2.C LES PROJETS « VGP PARK BORDEAUX-LES-GRAVES ET Z4 TRADERS »

Le projet de construction se développe sur une superficie de 28,2 ha sur les communes d'Ayguemorte-les-Graves et de La Brède. L'opération consiste à créer un parc d'activités économiques divisée en deux phases sur 7 secteurs distincts (A, B, C, D, E, F et G), qui s'inscrit plus largement dans le projet d'urbanisation de la « Zone des Grands Pins ».

La phase 1 portée par VGP Park Bordeaux-les-Graves sur une emprise de 177 173 m² (périmètre orange) consiste en la construction des secteurs A, B, C, D et E).

La phase 2 portée par Z4 Traders sur une emprise de 105 343 m² (périmètre bleu) consiste en la construction des secteurs G et F.

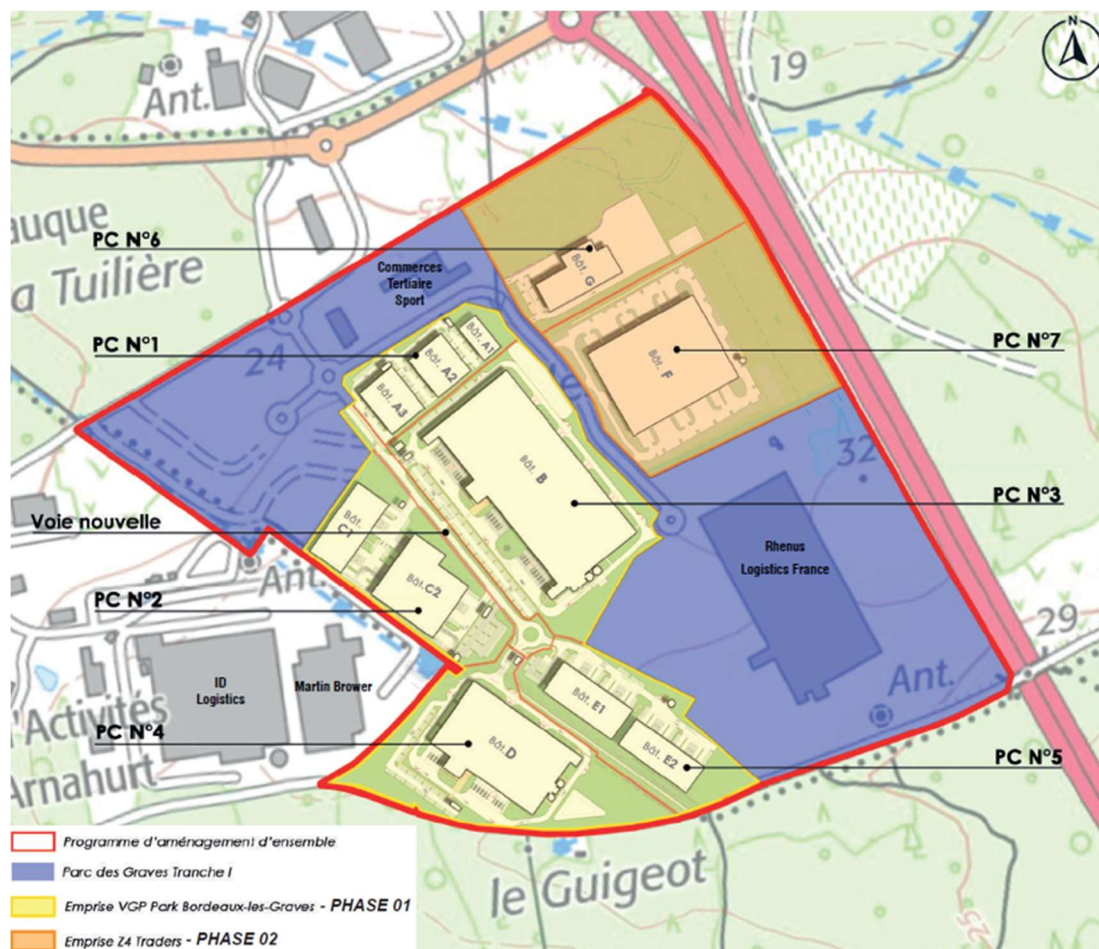


Figure 4 : Plan de localisation des secteurs
(Source : Dossier pré-PC – Les Ateliers 4+, 2025)

L'ensemble des secteurs seront desservis soit par la voie d'accès créée pour le Parc des Graves I, l'allée l'Agrostis, soit par la nouvelle voie d'accès à créer pour le périmètre VGP Park Bordeaux-les-Graves. L'entrée/sortie du programme d'ensemble s'effectuera par la Route des Grands Pins au Nord.

Aucun stationnement n'est prévu sur la voirie. Les 876 places de stationnement seront réalisées au sein de chaque secteur, dont une partie sera dédiée au covoiturage et à des places pré-équipées pour véhicules électriques.

Le projet prévoit la construction d'une voie douce d'une largeur de 3m permettant la libre circulation des vélos et piétons. Cette voie douce sera connectée à des locaux vélos sécurisés situés dans chaque ensemble de bâtiments.

L'ensemble des surfaces sont synthétisées dans le tableau ci-après :

	Périmètre	Emprise au sol	SDP totale	Espaces verts	Nombre de places de stationnement	Abri vélos
Section A	15 575 m ²	6 930 m ²	8 102 m ²	3 409 m ²	117 pl	140 m ²
Section B	56 865 m ²	27 218 m ²	26 486 m ²	11 437 m ²	215 pl	85 m ²
Section C	27 748 m ²	11 385 m ²	12 409 m ²	8 116 m ²	143 pl	134 m ²
Section D	43 210 m ²	13 355 m ²	12 845 m ²	18 779 m ²	87 pl	50 m ²
Section E	27 133 m ²	7 648 m ²	8 459 m ²	11 833 m ²	109 pl	105 m ²
Voie d'accès	6 641 m ²	-	-	2 617 m ²	-	-
Total Ph.1 VGP Park	177 173 m²	66 536 m²	68 301 m²	56 192 m²	671 pl	324 m²
Section F	55 959 m ²	15 414 m ²	16 847 m ²	26 695 m ²	178 pl	88 m ²
Section G	49 384 m ²	4 000 m ²	3 575 m ²	35 383 m ²	36 pl	48 m ²
Total Ph.2 Z4 Traders	105 343 m²	19 414 m²	20 422 m²	62 078 m²	214 pl	136 m²
TOTAL Ph1 et 2 VGP PARK Z4 TRADERS	282 516 m²	85 950 m²	88 723 m²	118 270 m²	885 pl	460 m²

Le projet vise à intégrer des solutions paysagères favorisant la biodiversité, la gestion des surchauffes estivales et la régulation des eaux pluviales. Il s'appuie sur une composition végétale variée et adaptée aux conditions climatiques locales afin de créer des espaces résilients et esthétiques.

Un réseau de noues végétalisées et de bassins à ciel ouvert seront aménagés avec des dépressions de profondeur variable permettant d'accueillir une flore adaptée aux milieux humides sur les berges. La gestion des eaux pluviales s'accompagne de la création de corridors écologiques humides, favorisant le transit et la reproduction de la faune, notamment les amphibiens.

In fine, les projets VGP Park Bordeaux-les-Graves (Phase 1) et Z4 Traders (Phase 2) comportent 118 270 m² d'espaces verts pleine terre, soit 42% du terrain d'assiette global.

Legende

	Batiments		
	Prairie sec		
	Haie mixte reservoir pour la biodiversite		
	Massif/ strate basse Vivaces Graminees soleil		
	Massif/ strate basse de sous-bois clair/ lisiere		
	Prairie humide		
	Zone de reproduction des crapauds		Haie brise vent
	Zone de compensation		Corridor ecologique
	Lande a ajonc d'Europe		



Figure 5 : Plan schématique des espaces verts
(Source : Dossier pré-PC – Les Ateliers 4+ 2025)

IV. DEFINITION DES AIRES D'ETUDES

Les conséquences éventuelles du projet ne se limitant pas à sa stricte emprise, le bureau d'études CERAG et OTE Ingénierie ont défini dans le cadre de leur expertise des aires d'études.

Pour les volets milieu physique, humain et paysage, les zones d'études correspondent à :

- **La région Nouvelle-Aquitaine.** Elle permet d'étudier les caractéristiques générales du territoire et les dynamiques économiques qui en découlent.
- **Le département de la Gironde.** Il permet d'étudier la qualité de l'air ainsi que la démographie à moyenne échelle.
- **La Communauté de Communes de Montesquieu.** Elle permet de développer sur certaines activités économiques, les mobilités douces et la collecte des déchets.
- **Les communes d'Ayquemorte-les-Graves et de la Brède.** Elles permettent une prise en compte globale du réseau hydrographique, du climat et des risques naturels.
- **Le programme d'aménagement d'ensemble.** Il permet de comprendre la géologie, l'hydrogéologie et le réseau hydrographique du terrain.

Pour le volet milieu naturel, les aires d'étude ont été établies comme suit :

- **Aire d'étude rapprochée.** Plus étendue que le programme d'aménagement d'ensemble, elle permet l'étude des continuités écologiques et plus largement de donner une vision plus contextualisée de l'insertion des projets.
- **Aire d'étude immédiate.** Elle correspondant au périmètre du programme d'aménagement d'ensemble où ont été réalisés les inventaires écologiques. Elle permet aussi de qualifier et quantifier les impacts du projet sur le milieu naturel.



-  aire d'étude rapprochée pour l'étude des continuités écologiques
-  aire d'étude immédiate pour les inventaires faune-flore-zones humides
-  Parc des Graves 1



SOURCES : SIMETHIS ; BD ORTHO, IGN

JUILLET 2025

0 200 400
m

Figure 6 : Délimitation de l'aire d'étude élargie
(Source : DDEP – OTE Ingénierie)

V. ETAT ACTUEL DE L'ENVIRONNEMENT

V.1 LE MILIEU PHYSIQUE

V.1.A TOPOGRAPHIE

On constate que la topographie présente des variations dans le secteur des projets. Globalement, les terrains ont une pente orientée vers le Nord-Est en direction de la Garonne.

Les relevés effectués par le cabinet de géomètre SANCHEZ en décembre 2024 et en janvier 2025 mettent respectivement en évidence une altimétrie variant de +25,76 à +42,33 mNGF sur le site de « VGP Park Bordeaux-les-Graves » et variant de +19,51 à +29,96 mNGF sur le site de « Z4 TRADERS ».

V.1.B GEOLOGIE ET HYDROGEOLOGIE

D'après les informations livrées par la carte géologique PESSAC n°827, le site d'étude est majoritairement recouvert par des sables argileux à graviers épars colluvionnés et par des sables peu argileux à graviers et galets.

Les sondages géotechniques et hydrogéologiques in situ ont mis en évidence la présence de matériaux de type sableux de granulométrie fine à moyenne, à graves et graviers relayés par un horizon plus argileux et graveleux, et dotés d'une perméabilité hétérogène.

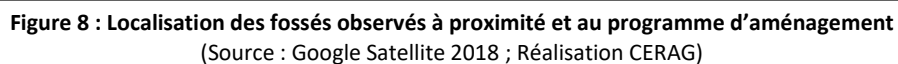
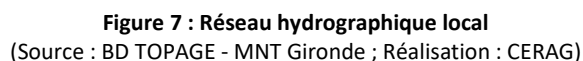
V.1.C RESEAU HYDROGRAPHIQUE

Le programme d'aménagement d'ensemble est implanté sur deux bassins versants hydrographiques d'après le Système d'Information sur l'Eau du Bassin Adour-Garonne (SIEAG) :

- Pour la partie Nord, au sein du bassin versant « La Garonne du confluent du Saucats (inclus) au confluent du Moulinan (inclus) » ;
- Pour la partie Sud, au niveau du bassin versant « Le Gât Mort du confluent de la Craste du Pillon au confluent de la Garonne ».

Le parcellaire du site du projet Z4 traders est traversé en partie Nord-Est par l'Aqueduc de Budos référencé O9—3102. Ce canal souterrain transporte l'eau de la source de Fontbanne à Bordeaux en franchissant 15 communes et s'alimentant au passage à plusieurs autres sources. Il mesure 41 km de long.

Enfin, un fossé a été créé dans le cadre du projet du Parc des Graves I pour la gestion des eaux pluviales et rejoint un réseau souterrain en limite de site au Nord-Ouest.



V.1.D CLIMAT

Les données climatologiques des communes de La Brède et Aiguemorte-les-Graves sont basées sur la station météo Bordeaux-Mérignac sur la période 1994-2024.

La commune jouit d'un climat tempéré. Les précipitations y sont importantes tout au long de l'année, y compris pendant le mois de juillet correspondant au mois le plus sec.

La température moyenne annuelle est de 14,4°C. Le mois le plus chaud de l'année correspond au mois d'août avec une température moyenne de 22,1°C et le mois le plus froid au mois de janvier avec une température moyenne de 7,1°C.

La commune bénéficie d'une durée d'ensoleillement variable et marquée entre les saisons : en été la durée mensuelle d'ensoleillement est de 257,5 h (en juillet) contre 82,7 h en hiver (en janvier).

Les précipitations moyennes annuelles sont de l'ordre de 906,7 mm avec des précipitations plus importantes en début de période hivernale (novembre et décembre).

V.1.E LES RISQUES NATURELS

V.1.E.1 RISQUE DE MOUVEMENTS DE TERRAIN

Selon le site Géorisques, la majeure partie de l'opération se situe en **zone d'aléa fort** par rapport au risque retrait-gonflement des argiles. La façade Sud-Ouest de la zone « VGP Bordeaux Les Graves » est positionnée en **aléa moyen**.

Une étude géotechnique a été réalisée conformément à la réglementation.

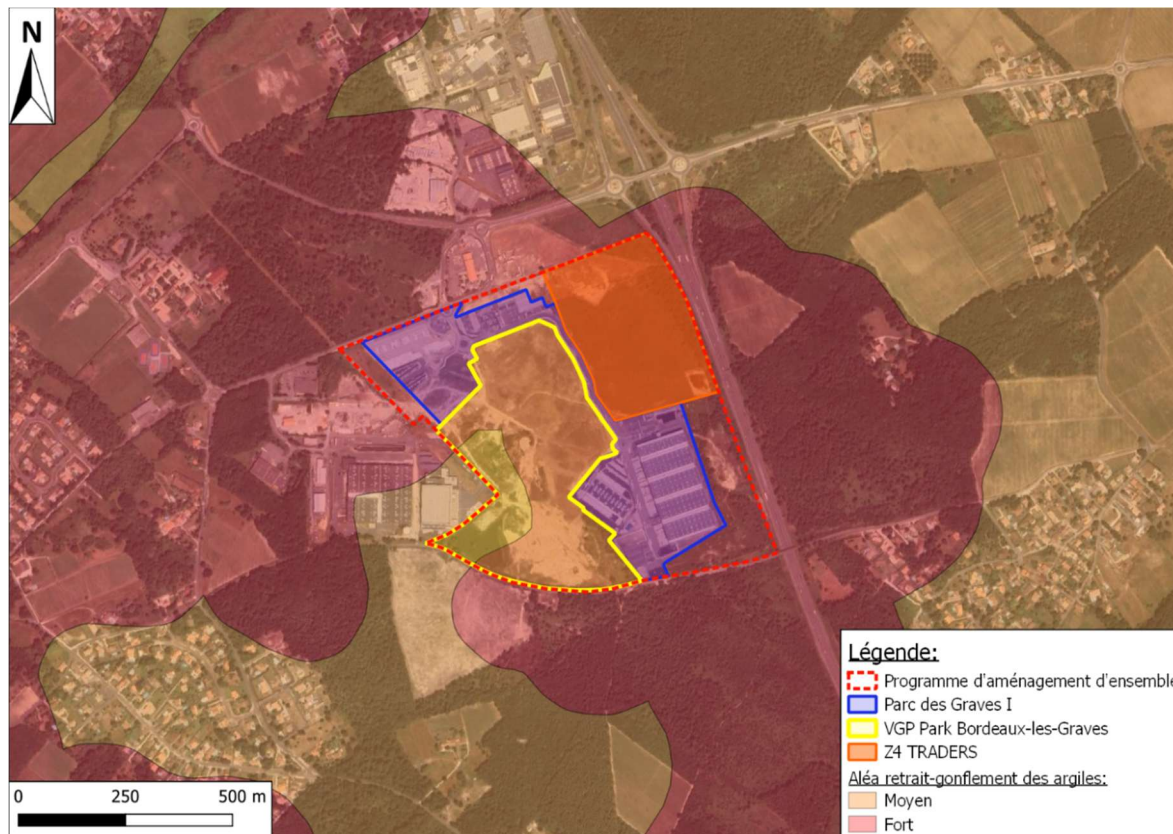


Figure 9 : Positionnement du programme d'aménagement d'ensemble par rapport au risque de retrait-gonflement des argiles

(Source : BRGM – Géorisques ; Réalisation : CERAG)

V.1.E.2 RISQUE INCENDIE DE FORET

L'Atlas départemental du risque d'incendie de forêt de Gironde identifie la commune de Ayguemorte-les-Graves comme une **zone de risque faible de feu de forêt** et celle de La Brède comme une **zone de moyen risque de feu de forêt**.

De plus, le programme d'ensemble s'insère dans le zonage des **Obligations Légales de Débroussaillage** au titre de l'article L.131-11 du code forestier.

V.1.E.3 RISQUE INONDATION

Les communes de Ayguemorte-les-Graves et La Brède ne font pas partie des Territoires à Risque d'Inondation identifiés sur le bassin Adour-Garonne par l'arrêté du préfet coordinateur du 24 octobre 2018.

La commune d'Ayguemorte-les-Graves est, quant à elle, concernée par le PPRI de la Vallée de la Garonne, du secteur de Cadaujac-Beautiran, approuvé le 24 octobre 2005. D'après la carte de zonage, le programme d'aménagement d'ensemble est situé en dehors des zones inondables référencées.

Aucun risque de remontée de nappe par débordement de nappe ou inondation de cave n'est recensé au droit du site.

V.1.A POLLUTION DU MILIEU SOUTERRAIN

A priori, il n'y a eu aucun produit potentiellement polluant sur les sites VGP Park Bordeaux-les-Graves et Z4 TRADERS au vu de leur historique : la présence de boisements jusqu'en 2009 et de terrassements jusqu'en 2024.

V.2 LE MILIEU NATUREL

V.2.A PERIMETRES D'INVENTAIRE ET DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Aucun zonage écologique réglementaire ou d'inventaire ne se situe au droit de l'emprise projet.

3 sites Natura 2000 et 5 zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) ont été recensés dans un rayon de 5 km autour de l'emprise projet. Toutefois, **aucune connexion écologique n'a été établie.**

V.2.B CARACTERISATION DES BIOTOPES

Il ressort du diagnostic écologique :

La présence d'un habitat d'intérêt communautaire (3140-2) sous la forme de mares temporaires à Callitriches. Sa faible superficie totale (40m²) et son caractère anthropisé (ornières causées par des engins de chantier) en font un habitat très dégradé d'enjeu jugé faible.

La présence anciennes de zones humides également dégradées d'enjeu jugé faible pour les mêmes raisons : faible superficie et fort degré d'anthropisation.

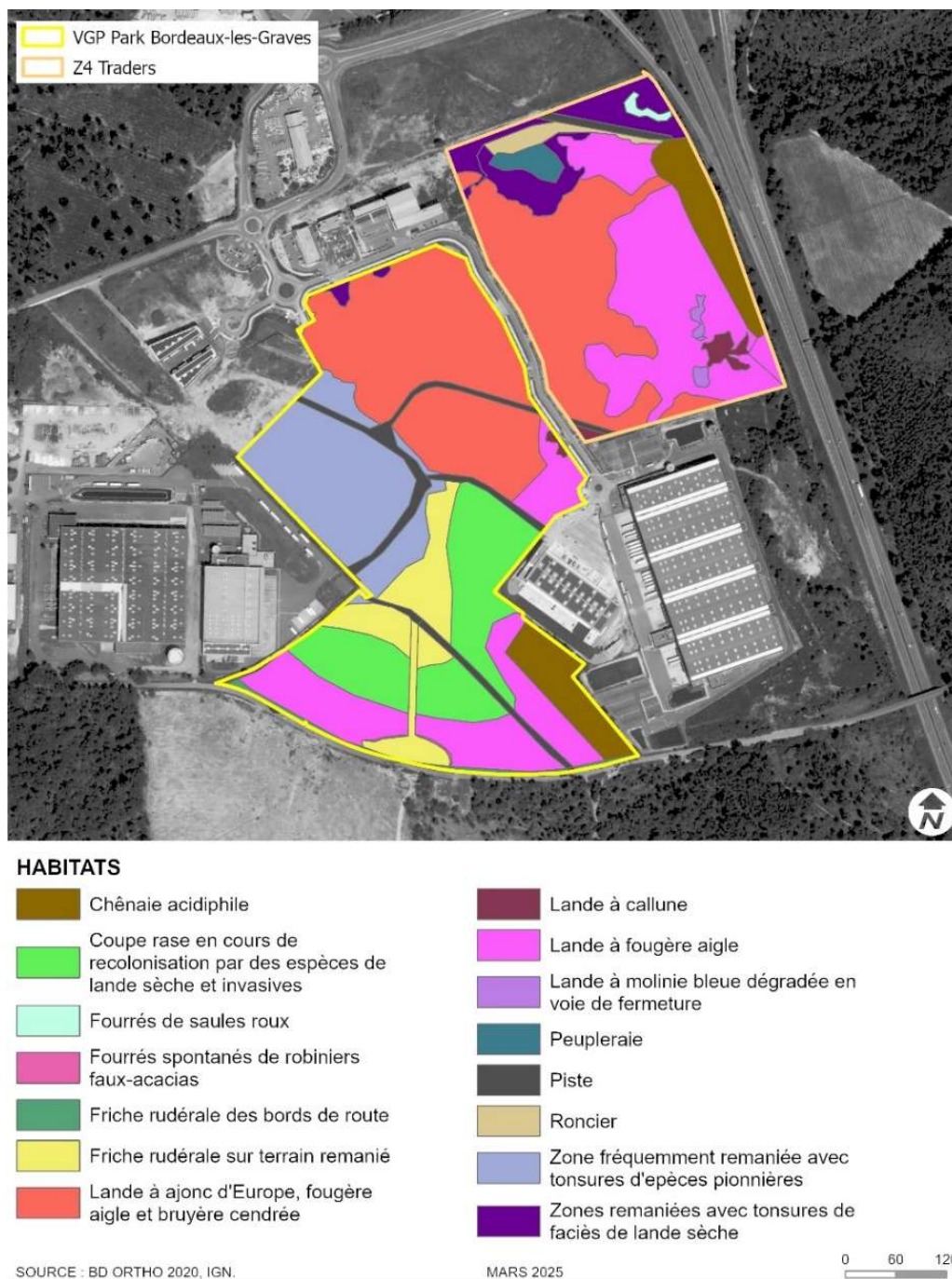


Figure 10 : Formations végétales présentes sur les projets et les terrains limitrophes
(Source : VNEI – OTE Ingénierie, 2025)

V.2.C DESCRIPTION FLORISTIQUE ET FAUNISTIQUE

Le diagnostic écologique a mis en évidence :

Faune	
	<u>Oiseaux</u> : Présence de 36 espèces d'oiseaux. Il s'agit pour la majorité d'espèces non nicheuses (qui utilisent le site comme zone de nourrissage) ou en hivernage sur le site. 6 espèces nicheuses à intérêt patrimonial sont recensées : bruant jaune, chardonneret élégant, fauvette pitchou, linotte mélodieuse, tarier pâtre, pipit rousseline.
	<u>Amphibiens</u> : 4 espèces observées : crapaud calamite, rainette méridionale, crapaud épineux, triton palmé. Présence de mares et ornières en eau une partie de l'année.
	<u>Reptiles</u> : 3 espèces de reptiles protégées communes : lézard des murailles, couleuvre helvétique et lézard vert.
	<u>Insectes</u> : Présence d'espèces communes : 6 espèces de papillon de nuit, 1 espèce d'odonates, de 5 espèces d'orthoptères. Aucune espèce de coléoptères saproxylophages n'a été observée sur la zone d'étude. Ces espèces nécessitent des arbres matures ou sénescents. Néanmoins, le Grand Capricorne est visé dans la dérogation espèces protégées, suite au défrichement en 2014 d'une zone favorable devant être évitée dans le cadre de l'aménagement du Parc des Graves I.
	<u>Mammifères terrestres</u> : 5 espèces de mammifères terrestres communes, non protégées, et non menacées : le chevreuil européen, le lapin de garenne, le lièvre variable, le renard roux, et le sanglier.
	<u>Chiroptères</u> : 12 espèces communes. Absence de gîtes en bâti ou de gîtes arboricoles Territoire de chasse et corridor de déplacement
Flore	
	<u>Zones humides</u> : Présence de 1 887 m² d'anciennes de zones humides selon les critères sol et végétation
	<u>Flore protégée/patrimoniale</u> : Présence de 3 espèces protégées <i>Plante exotique envahissante</i> : 14 espèces de plante exotique envahissante recensées

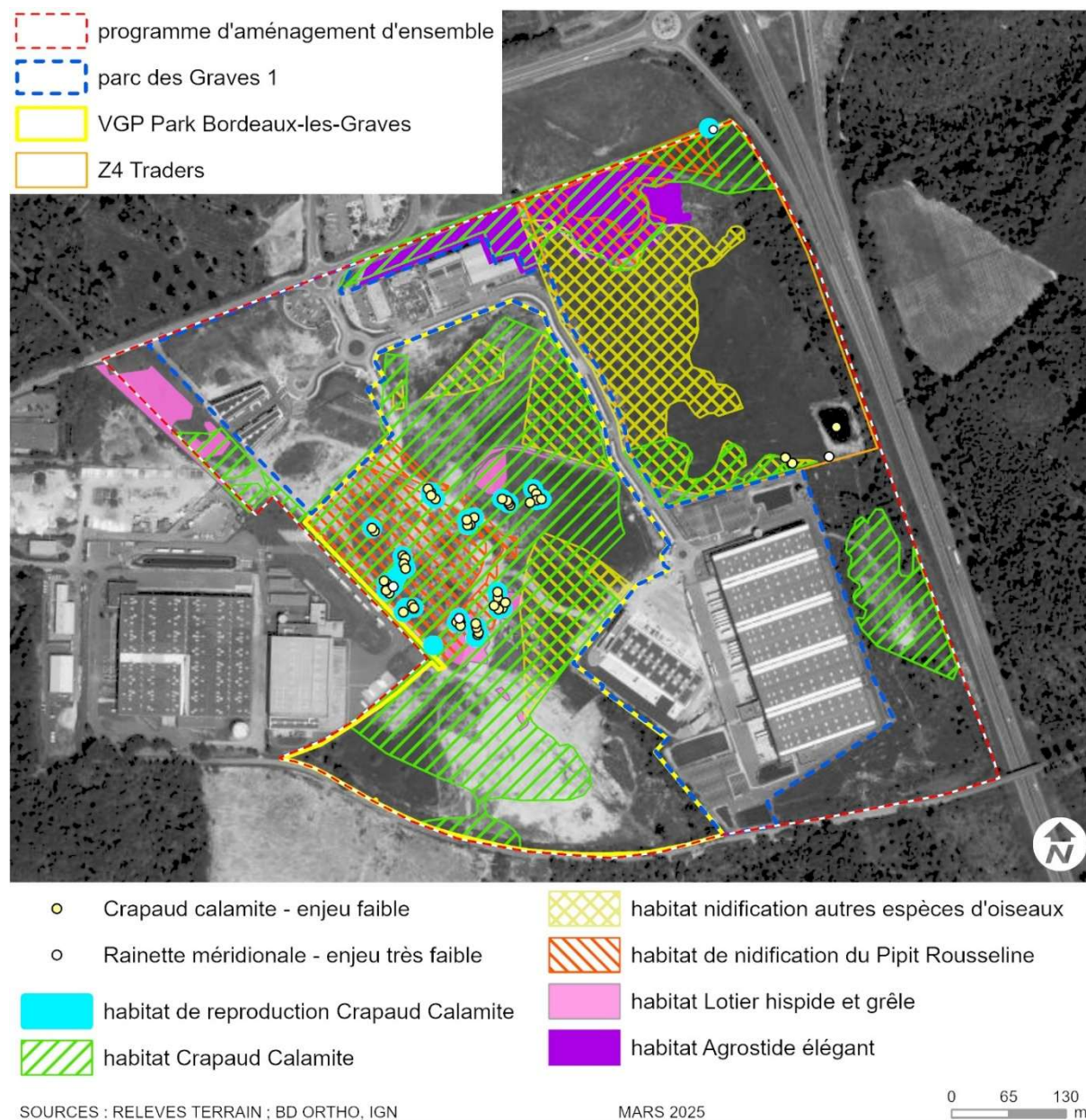


Figure 11 : Cartographie de synthèse des enjeux écologiques réglementaires
 (Source : VNEI – OTE Ingénierie, 2025)

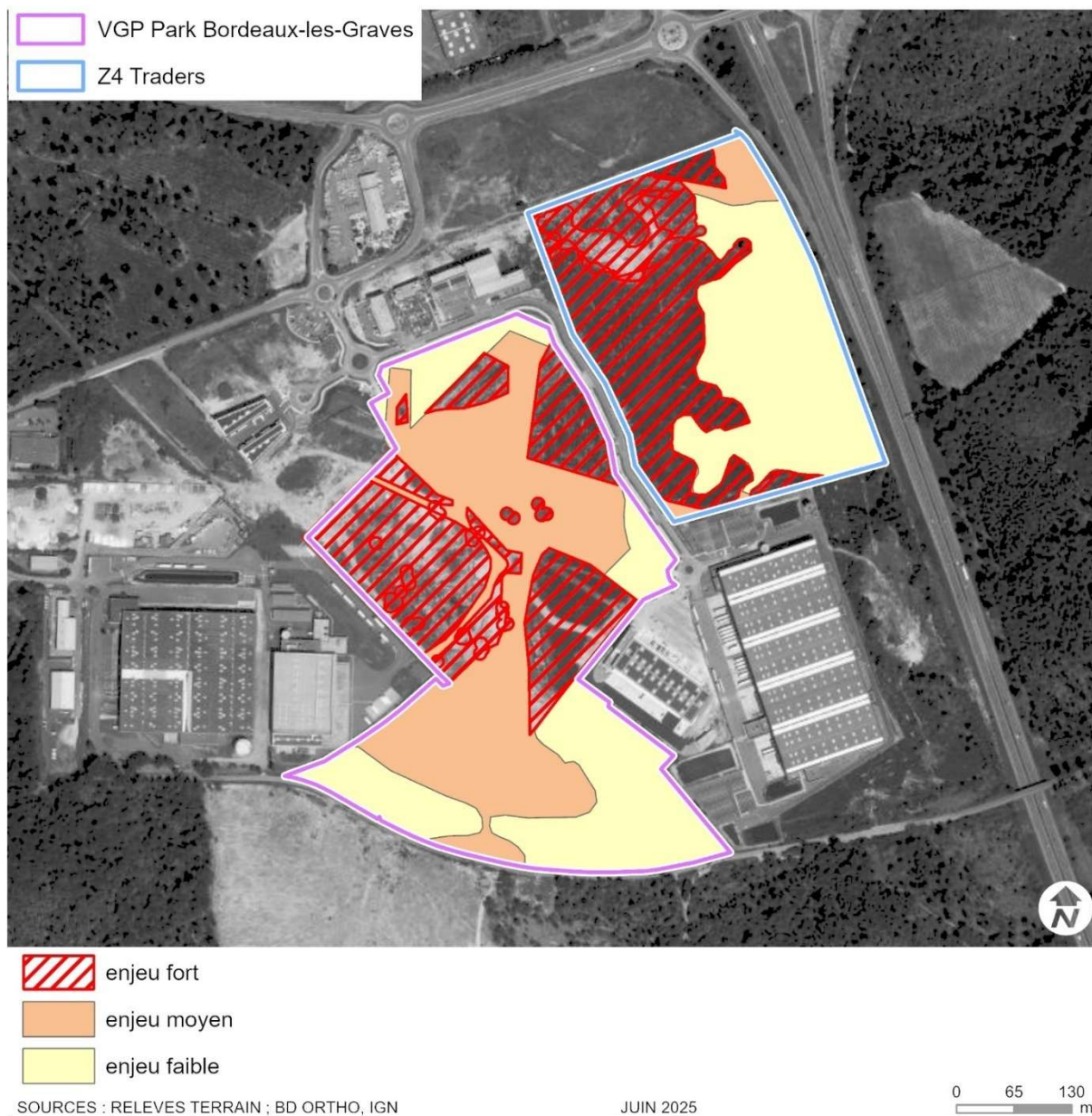


Figure 12 : Synthèse hiérarchisée des enjeux faune-flore
(Source : VNEI – OTE Ingénierie, 2025)

V.3 LE MILIEU HUMAIN

V.3.A DEMOGRAPHIE

Au recensement INSEE de 2021, la commune d'Ayguemorte-les-Graves compte 1 394 habitants et celle de La Brède compte 4 469 habitants. Le nombre d'habitants a augmenté d'environ 49,4 % entre 2010 et 2021 pour Ayguemorte-les-Graves et de 16,8 % pour La Brède.

V.3.B HABITAT

Sur les communes d'Ayguemorte-les-Graves et de La Brède, l'habitat est principalement constitué de maisons individuelles qui représentent, en 2021, respectivement 96,5 % et 85,1% des logements ; le reste est constitué par des appartements. La commune d'Ayguemorte-les-Graves compte alors 538 logements et la commune de La Brède compte 1 905 logements.

Le programme d'aménagement d'ensemble s'inscrit dans le secteur de la future zone d'Activité Intercommunale des Grands Pins. Il ne confronte aucune zone résidentielle.

V.3.C ACTIVITES ECONOMIQUES

En 2021, la part des actifs ayant un emploi représente 76,3 % de la population âgée de 15 à 64 ans pour la commune d'Ayguemorte-les-Graves et 70,0 % pour la commune de La Brède. Le taux de chômage en 2021 est compris entre 3,8 % et 5,3 %, donc moins élevé que la moyenne nationale enregistrée au quatrième trimestre de l'année 2021 à 7,4 %. Le chômage touche plus particulièrement la tranche d'âges 15-24 ans avec un taux supérieur pour les femmes.

Au 31 décembre 2021, sur les communes d'Ayguemorte-les-Graves et de La Brède, on compte respectivement 128 et 515 établissements actifs dont 15,6 % dans le secteur de la construction et dans le secteur du commerce, des transports et des services divers pour la commune d'Ayguemorte-les-Graves et 19,2 % dans le secteur du commerce, des transports et des services divers pour la commune de La Brède.

V.3.D EQUIPEMENTS PUBLICS

Les communes d'Ayguemorte-les-Graves et de La Brède disposent de nombreux équipements publics (scolaires et périscolaires, sportifs, administratifs et techniques, de loisir, culturels, de santé).

V.3.E INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT

L'armature routière des communes d'Ayguemorte-les-Graves et de La Brède est relativement dense. Elles sont traversées par l'A62, la RD 1113, la RD 108 et la RD 214. Le programme d'aménagement d'ensemble est accessible via la route des Grands Pins qui relie le site à l'ensemble du réseau routier. Une nouvelle aire de covoiturage de 49 places de stationnement a également été créée en 2019 au droit du Giratoire des Grands Pins à l'entrée du site.

Il est également desservi par des lignes de bus régionaux (4812 et 482) permettant de relier les communes voisines entre elles et à la métropole bordelaise. Les communes voisines (Beautiran et St-Médard-d'Eyrans) bénéficient d'une halte SNCF permettant de rejoindre la Gare de Bordeaux en 30 minutes environ.

Pour les actifs ayant un emploi, le mode de déplacement le plus utilisé par les Ayguemortais et les Brédois est la voiture (ou le camion et la fourgonnette) pour respectivement 88,7 % et 88,4 % d'entre eux. D'après l'étude trafic, les conditions de circulation en situation actuelle sont fluides au sein de la ZAC. Toutefois, le fort trafic lié à la sortie de l'autoroute contraint légèrement certaines branches et/ou giratoires en entrée de zone.

Enfin, des prolongements de pistes cyclables portés par la Communauté de Communes Montesquieu permettront de relier l'ensemble du programme d'aménagement d'ensemble au réseau cyclable existant sur les communes d'Ayguemorte-les-Graves et de La Brède.

Les conditions de circulation en situation actuelle sont fluides au sein de la ZAC. Toutefois, le fort trafic lié à la sortie de l'autoroute contraint légèrement certaines branches et/ou giratoires en entrée de zone. Une augmentation du trafic au fil de l'eau n'aurait pas un impact important sur le fonctionnement des giratoires à court terme. Ce constat est le résultat des données de trafic relevées lors des comptages et des calculs effectués aux niveau des giratoires.

V.3.F QUALITE DE L'AIR

La qualité de l'air est globalement bonne sur les communes d'Ayguemorte-les-Graves et de La Brède et dans l'environnement du site d'étude, malgré la proximité avec l'A62 à l'Est.

V.3.G CONTEXTE SONORE ET VIBRATOIRE

Le programme d'aménagement d'ensemble est impacté par le bruit émis par l'A62, classée catégorie 1 par l'arrêté préfectoral du 8 février 2023.

L'ambiance sonore du site est représentative d'un milieu périurbain, impacté en continu par la circulation routière sur les voies environnantes.

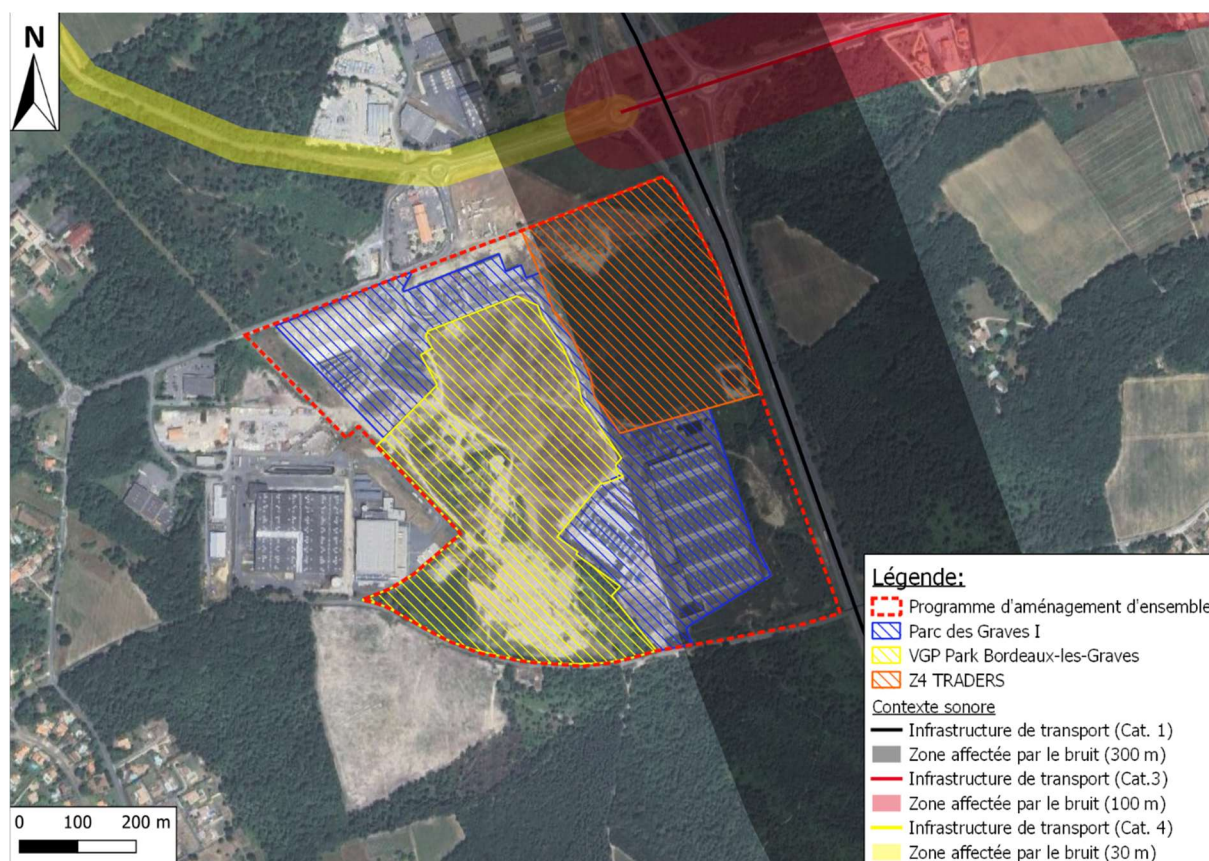


Figure 13 : Localisation du programme d'aménagement d'ensemble par rapport aux infrastructures routières classées bruyantes

(Source : Arrêté du 8 février 2023 ; Réalisation : CERAG)

V.3.H RISQUES TECHNOLOGIQUES

Selon le site Géorisques :

- Aucune installation nucléaire n'est présente dans un rayon de 20 km,
- Une canalisation de transport de gaz naturel est présente à environ 550 m à l'Ouest,
- Aucun SIS n'est implanté au droit des parcelles du programme,
- Aucun établissement à l'origine d'émissions polluantes n'est recensé sur les deux communes,
- 2 sites pollués ou potentiellement pollués, et 7 anciens sites industriels sont présents dans un rayon de 1,5 km, mais distants de plus de 600 m avec le programme d'aménagement,
- 4 ICPE sont présentes dans un rayon de 500 m, dont les plus proches, la déchèterie de La Brède et la Société JPS, avec des irrégularités constatées lors des dernières inspections.

V.3.I HYGIENE ET SALUBRITE PUBLIQUE

La compétence en matière d'eau potable et d'assainissement sont assurées par le Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable et d'Assainissement (S.I.A.E.P.A.) de la région de La Brède.

Les eaux usées de la zone des Grands Pins sont conduites dans la station d'épuration de La Brède, n° 0533213V003, d'une capacité de 3 500 équivalent-habitants.

Un réseau d'eaux pluviales constitué de fossés est présent au niveau de l'allée l'Agrostis dont l'exutoire est situé au niveau de carrefour d'entrée entre la route des Grands Pins et l'allée l'Agrostis.

V.4 PAYSAGE ET PATRIMOINE

V.4.A PATRIMOINES ET POINTS FORTS D'INTERET

Le programme d'aménagement d'ensemble se situe en dehors des zonages de protection (sites inscrits et classés, monuments historiques et zones de protection archéologique).

Toutefois, par un courrier du 6 février 2020, le Service Régional de l'Archéologie a souligné que le projet était susceptible d'affecter des éléments du patrimoine archéologique. En effet, le programme d'aménagement d'ensemble se situe dans un secteur particulièrement sensible archéologiquement. Une étude de prévention archéologique sera donc réalisée par les services de la DRAC.

V.4.B CONTEXTE PAYSAGER

Les territoires d'Ayguemorte-Les-Graves et de La Brède sont assez similaires. Ils sont divisés en plusieurs secteurs, en passant de la zone urbanisée du centre bourg de la commune, à des zones forestières, puis à des prairies/systèmes culturels/vignobles, en terminant par des zones industrielles/commerciales.

Bordé par l'A62 (à l'Est), des zones d'activités économiques et industrielles et des espaces boisés, le programme s'insère dans un espace en cours d'urbanisation. Sur site, on rencontre essentiellement une alternance de zones défrichées au sol remanié.



Figure 14 : Photographies aériennes du site d'implantation et des abords
(Source : Ateliers 4+ - 25 juin 2025)

V.5 SYNTHÈSE DES SENSIBILITÉS DE L'ENVIRONNEMENT

	THEMATIQUES	REMARQUES	ENJEUX	SENSIBILITE
Cadre physique	Topographie	Globalement assez marquée dans le secteur du programme d'aménagement avec une pente en direction du Nord-Est. L'altimétrie varie entre +19,51 m NGF et +42,33 m NGF.	Enjeux liés à la gestion des déblais/remblais	Moyenne
	Géologie	Matériaux superficiels de recouvrement de type sableux de granulométrie fine à moyenne, à graves et graviers relayés par un horizon plus argileux et graveleux, et dotés d'une perméabilité hétérogène	Enjeux liés à l'infiltration	Faible
	Eaux souterraines	Masse d'eau globalement en bon état quantitatif et chimique	Enjeux liés au maintien de la bonne qualité des eaux souterraines	Moyenne
		Faible sensibilité au phénomène de remontée de nappe (niveaux d'eau non stabilisés mesurés entre 3,4 et 5,5 m de profondeur)	Enjeux liés aux remontées de nappe	Faible
	Eaux superficielles	Fossé et cours d'eau au sein du programme. Ils sont reliés au réseau hydrographique du secteur.	Enjeux liés à la maîtrise des rejets	Moyenne
		Présence de « Le Saucats » à environ 700 m au Nord – bon état chimique et état écologique moyen. Présence de « Le Gat Mort » à 1,1 km au Sud-Est – Etat chimique mauvais et état écologique moyen.	Enjeux liés au maintien du bon état des eaux superficielles	Faible
	Climatologie	Climat océanique aquitain (précipitations moyennes, températures modérées)	Enjeux liés à l'aggravation du changement climatique	Moyenne
		Potentiels importants en énergie renouvelable : du solaire pour la production d'électricité ; de l'aquathermie, de l'aérothermie et du		

	THEMATIQUES		REMARQUES	ENJEUX	SENSIBILITE
			bois/biomasse pour la production de chaleur.		
			Site sensible au phénomène d’îlot de chaleur urbain du fait de son insertion dans un contexte plutôt urbanisé ou en cours d’urbanisation		
	Risques naturels	Séisme	Risque faible de séisme	Enjeux liés à la maitrise des risques naturels	Faible
		Inondation	En dehors des zones inondables (PPRI)		Nulle
		Incendie	Situé en zone d’aléa faible à moyen par rapport au risque de feu de forêt		Faible à moyenne
		Mouvement de terrain	Un arrêté de catastrophe naturelle liée à ce risque recensé		Faible
		Retrait-gonflement des argiles	Situé en zone d’aléa moyen à fort par rapport au risque retrait-gonflement des argiles		Moyenne à forte
		Radon	Commune située en catégorie 1		Faible
	Pollution des sols		Absence supposée de produit potentiellement polluant vu de l’histoire du site : boisements puis terrassements. Tas de terres et mouvements de terres répertoriés.	Enjeux liés à la maîtrise des pollutions	Faible
Cadre naturel	Zones d’inventaire et réseau Natura 2000		Aucun zonage d’inventaire ou de protection n’est intercepté par le site Présence d’un site ZSC à proximité sans connexion hydraulique	Enjeux liés au respect des connexions écologiques établies	Nulle à faible
	Trame verte et bleue		Site implanté en continuité d’une zone urbaine et industrielle, entre deux corridors écologiques fonctionnels		Faible
	Habitats naturels		Présence d’un habitat d’intérêt communautaire dégradé, sous la forme de mares temporaires à Callitriches	Enjeux liés à la préservation des habitats naturels et des zones humides	Faible
	Zones humides		Présence de 1 887 m² d’anciennes de zones humides		

THEMATIQUES		REMARQUES	ENJEUX	SENSIBILITE
	Flore	Présence de 3 espèces protégées	Enjeux liés à la préservation de la flore	Moyenne à forte
		Présence de 14 espèces exotiques envahissantes sur l'ensemble du site	Enjeux liés à la gestion des espèces invasives	Moyenne à forte
	Faune	Avifaune	Enjeux liés à la préservation de la faune et de leurs habitats	Moyenne à forte
		Amphibiens		Moyenne à forte
		Reptiles		Moyenne
		Insectes		Faible
		Mammifères terrestres		Faible
		Chiroptères		Faible
Cadre humain	Démographie	1 394 et 4 469 habitants (en 2021) à Ayguemorte-les-Graves et La Brède (respectivement), en augmentation depuis 1968	Enjeux liés aux besoins de nouveaux emplois	Faible
	Habitat - Voisinage	Au voisinage du programme d'aménagement d'ensemble : - au Nord : le Parc d'activités de la Prade - à l'Est : l'autoroute A62, - à l'Ouest : la zone d'activité de l'Arnahurt - au Sud par des peuplements de Pins maritimes. Habitat principalement constitué de maisons individuelles sur les deux communes.	Enjeux liés à l'intégration du projet dans le secteur	Faible

	THEMATIQUES	REMARQUES	ENJEUX	SENSIBILITE
	Activités économiques	Zone anciennement boisée destinée à la création d'une zone d'activités	Enjeux liés à la dynamisation du secteur	Faible
	Equipements publics	Présence d'équipements publics à proximité	Enjeux liés à l'accès aux équipements publics à proximité	Faible
	Travaux et projets sur les communes	Situé à distance des projets de la commune	Enjeux liés à la cohérence avec les autres projets	Nulle
	Infrastructures de transport	Présence de réseaux de transports en commun et de mobilité douce (piste cyclable et voie douce)	Enjeux liés à la densification du trafic	Moyenne
		Les conditions de circulation en situation actuelle sont fluides au sein de la ZAC. Toutefois, le fort trafic lié à la sortie de l'autoroute contraint légèrement certaines branches et/ou giratoires en entrée de zone.		
	Qualité de l'air	Globalement bonne malgré la proximité avec l'A62 à l'Est	Enjeux liés à l'aggravation de la qualité de l'air	Faible
	Contexte sonore	Moitié Est du programme d'aménagement concerné par le bruit émis par la A 62 classée bruyante (catégorie 1) Ambiance sonore périurbaine, impactée en continu par la circulation routière	Enjeux liés à l'isolation des bâtiments	Moyenne
	Risques technologiques	Pas d'installation nucléaire dans un rayon de 20 km autour du site	Enjeux liés à la maîtrise des risques technologiques	Nulle
		Absence de SIS au droit des parcelles du projet		
		Présence d'une canalisation de transport de gaz naturel à environ 550 m à l'Ouest		

	THEMATIQUES	REMARQUES	ENJEUX	SENSIBILITE
		Présence de 2 sites pollués ou potentiellement pollués dans un rayon de 1,5 km		
		Présence de 7 anciens sites industriels à proximité du projet (rayon d'1,5 km) sans risque de contamination		
		Absence d'établissement à l'origine d'émissions polluantes sur les communes		
		Présence d'ICPE à moins de 1,5 km du programme d'aménagement, dont le plus proche à 80 m		Moyenne
	Hygiène et salubrité publique	Réseaux d'assainissement et d'eau potable existants	Enjeux liés à l'équipement du site	Nulle
		Service de gestion des déchets fonctionnel		Nulle
		Eclairage diffusé au niveau du programme d'aménagement d'ensemble	Enjeux liés à la mise en place d'un éclairage	Faible
		Site entouré de certaines zones propices au développement des moustiques	Enjeux liés à la maîtrise de la prolifération des moustiques	Faible
Cadre paysager et patrimonial	Paysage proche	Bordé par l'A62 (à l'Est), des zones d'activités économiques et industrielles et des espaces boisés, le programme s'insère dans un espace en cours d'urbanisation	Enjeux liés à l'intégration visuelle paysagère	Moyenne
	Patrimoine culturel et historique	En dehors des zonages de protection	Enjeux liés au respect des éléments patrimoniaux	Nulle

Légende : Niveau de sensibilité : Majeur = rouge bordeaux / Fort = orange foncé / Moyen = orange / Faible = jaune pâle / Nul = bleu pâle

VI. JUSTIFICATION DU PROJET

Les projets d'aménagement, dits « VGP Park Bordeaux-les-Graves », et « Z4 Traders » sont implantés à l'écart des zonages environnementaux, en bordure de l'autoroute A62, à proximité immédiate de l'agglomération bordelaise, sur des parcelles dédiées aux activités économiques, en continuité de la zone d'activités existante à l'ouest, et de la zone industrielle au nord. Cette implantation est, en outre, inscrite :

- Au ScoT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise,
- Au Plan Local d'Urbanisme de la Commune d'Ayguemorte-les-Graves,
- Au Plan Local d'Urbanisme de la Commune de La Brède.

VI.1 ABSENCE DE SOLUTIONS DE SUBSTITUTION

VI.1.A ABSENCE D'ALTERNATIVES DE LOCALISATION

De la planification urbaine (SCOT et PLU) du territoire découle une série d'éléments conjoncturels propice au projet de zone d'activités sur ce secteur :

- Leur connexion directe, via l'échangeur de La Brède, à l'autoroute A62 reliant Bordeaux à Toulouse, qui permet d'envisager notamment l'implantation d'activités de type logistique ou messagerie,
- Leur proximité immédiate avec l'agglomération Bordelaise (situé à 12 km de la Rocade Sud de Bordeaux, sur A62, dernière sortie avant péage) permet d'envisager tout type d'activité économique source d'emploi, dans les domaines tertiaires, industriels, de services ou d'équipements culturels ou de loisir par exemple,
- Leur présence au cœur géographique de la Communauté de Communes de Montesquieu permet d'envisager tous les types d'activités commerciales et de services de proximité tant auprès des habitants des communes avoisinantes, qu'auprès des personnes des communes plus éloignées qui transitent par la Communauté de Communes de Montesquieu pour rejoindre la métropole Bordelaise. L'implantation de ces projets bénéficie enfin d'une situation idéale pour l'implantation de structures liées au tourisme viticole en étant située au cœur de la région touristique des Graves (hôtellerie, restauration, ...).
- Ainsi, avec près de 28 ha pouvant être dédiés à des activités économiques très variées, le « Parc des Graves I », « VGP Park Bordeaux-les-Graves », « Z4 Traders » constituent un nouvel axe de développement et donc une source d'emplois pérennes au cœur de la Communauté de Communes de Montesquieu,
- Définie au ScoT de l'aire métropolitaine bordelaise comme « pôle de services et d'activités commerciales d'équilibre au sein d'une zone économique », la zone dite de « La Prade » au ScoT, regroupe concrètement 3 zones d'activités économiques sur 3 communes distinctes :
 - La zone historique de La Prade sur la commune de Saint-Médard d'Eyrans,
 - La zone de l'Arnahurt sur la commune de La Brède,
 - La zone des Grands Pins, sur la commune d'Ayguemorte-les-Graves.

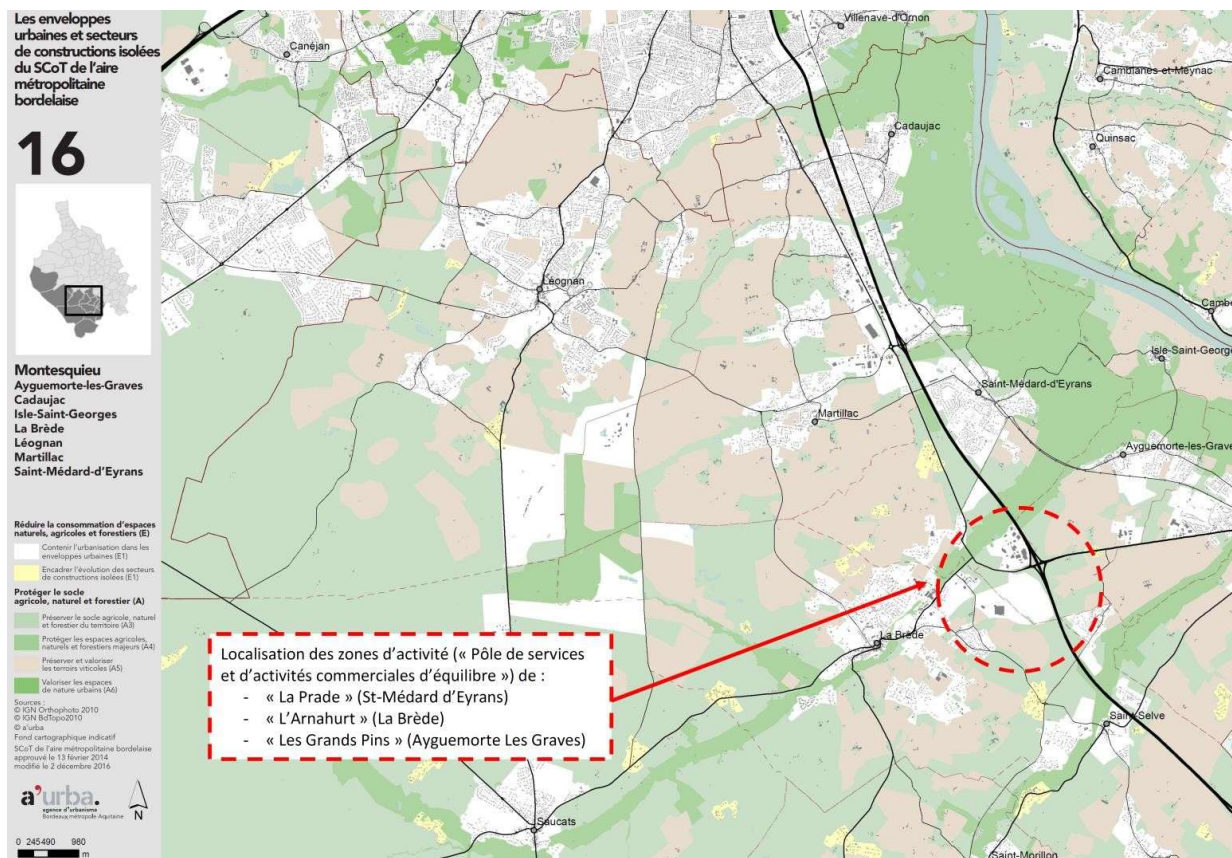


Figure 15 : Localisation du projet au sein des territoires urbains du SCoT

(Source : DDEP – OTE Ingénierie, 2025)

La localisation de ce pôle bénéficie d'atouts majeurs et ayant un impact réduit sur son environnement :

- A proximité immédiate de l'agglomération bordelaise,
- Au cœur de la Communauté de Communes de Montesquieu,
- A l'intersection d'infrastructures routières nationales et régionales déjà existantes (Autoroute A62 et Route Départementale RD1113),
- Isolée des secteurs d'habitation des communes concernées ou avoisinantes,
- N'impactant ni les zonages de protection naturelle (réserve naturelle régionale, sites inscrits, sites classés et sites Natura 2000), ni les zonages d'inventaire (ZNIEFF de type I et ZNIEFF de type II).



Figure 16 : Délimitation des zones d'activité urbanisables par le SCoT

(Source : DDEP – OTE Ingénierie, 2025)

En novembre 2019, les zones de « L'Arnahurt » à La Brède, et « La Prade » à Saint-Médard d'Eyrans, sont viabilisées et en activité, en quasi-totalité.

Le « Parc des Graves I », « VGP Park Bordeaux-les-Graves » et « Z4 Traders », objets du présent dossier, s'inscrivent à l'intérieur d'un périmètre d'urbanisation plus global, lui-même composé de la « Zone d'activités des Grands Pins » sur la commune d'Aygumorte-les-Graves, et d'une partie de la « Zone d'activités de l'Arnahurt » sur la commune de La Brède.

En effet, pour réduire encore davantage l'impact de l'urbanisation de cet ensemble économique sur son environnement immédiat et également sur le réseau d'infrastructures routières communales, la Zone des Grands Pins à Aygumorte-les-Graves et la partie Sud de la zone de l'Arnahurt à La Brède convergent vers une unique entrée/sortie routière via le giratoire « Des Grands Pins » (mis en service depuis juillet 2019) sur la Route Départementale RD109E7. Située au Nord de la Zone des Grands Pins, la Route Départementale RD109E7 est directement connectée à l'échangeur n°1.1 de La Brède, à l'intersection de l'autoroute A62 et de la Route Départementale RD1113. Cette convergence vers le giratoire « Des Grands Pins » concerne les circulations routières et cheminements doux créés à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, ainsi que tous les réseaux de viabilisation.

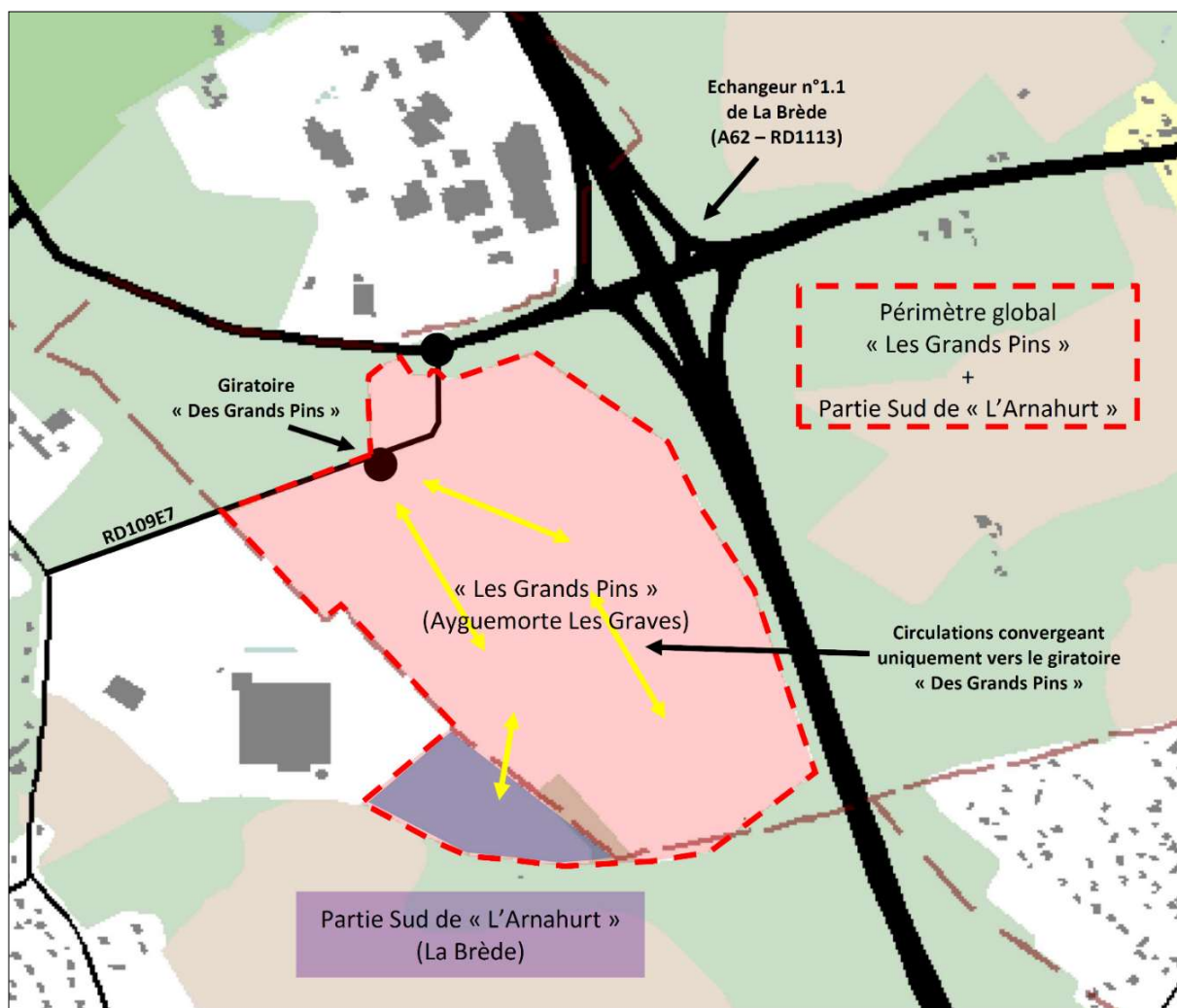


Figure 17 : Convergence des flux de la Zone des Grands Pins et de la partie Sud de la Zone de l'Arnahurt vers le giratoire « Des Grands Pins » - Périmètre global d'urbanisation « Les Grands Pins » au sein du SCoT
(Source : DDEP – OTE Ingénierie, 2025)

C'est à l'intérieur de ce périmètre global composé de la « Zone des Grands Pins » et de la partie Sud de la « Zone de l'Arnahurt » que s'inscrivent les demandes de Permis de construire portées par la Société VGP Park France 7.

Par un courrier du 14 août 2020, le Président de la Communauté de Communes Montesquieu appuie le caractère d'intérêt générale de la Zone des Grands Pins. Il est rapporté ci-après.



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE
MONTESQUIEU
Est de la Gironde

1 allée Jean Rostand
33650 MARTILLAC
T. 05 56 64 82 00
F. 05 57 96 01 29

MARTILLAC, le **14 AOUT 2020**

Société SBS
Mr Gil Bougnon
16 Chemin Galès
33650 La Brède

Réf : BF/MD/HS/SN – 2020-07-59969
Affaire suivie par :
Sandrine NOGUES
Service développement économique
05 56 64 05 60
deveco.ccm@cc-montesquieu.fr

OBJET : Demande de justification de l'intérêt général de la zone des Grands Pins à l'échelle communautaire

Monsieur,

Vous nous sollicitez dans le cadre de l'instruction de l'Autorisation Environnementale Unique par les services de la DDTM et la DREAL, pour la réalisation de la 2ème tranche de la zone d'activité « Les Grands Pins » située sur les communes d'Ayguemorte-les-Graves et de La Brède, afin de démontrer qu'il n'existe pas aujourd'hui sur la CCM d'alternatives satisfaisantes en terme de disponibilité foncière dédiée à l'implantation et au développement des entreprises.

Notre Communauté de communes compte quelques 2800 entreprises, plus de 4200 établissements représentant 12 000 emplois, et 19 zones d'activités économiques (carte ci-jointe). Il s'agit de zones industrielles, tertiaires, artisanales ou commerciales, qui sont toutes occupées.

Notre service de développement économique assure une veille immobilière et foncière pour mettre en relation les offres et les demandes des acteurs économiques. Sur les 3 dernières années ce service a enregistré 490 demandes immobilières et foncières, et a orienté de nombreuses porteurs de projet vers la zone des « Grands Pins ».

En effet la situation géographique de cette zone d'activité, à proximité des grandes infrastructures, l'aéroport Bordeaux-Mérignac, la gare TGV Bordeaux Saint-Jean, la gare TER de Saint Médard d'Eyrans, et la sortie l'échangeur autoroutier de la A62 représente un atout en terme de d'accessibilité pour les usagers et les futurs salariés du site.

Notre collectivité a contribué financièrement à l'aménagement de 3 giratoires afin d'assurer une meilleure fluidité des flux, existants autour de la zone d'activité de « La Prade » sur la commune de Saint-Médard-d'Eyrans et « l'Arnahurt » à La Brède, et futurs.

Par ailleurs la Communauté de Communes a été associée à la révision de plusieurs PLU, et dans certains cas, je prends pour exemple la commune de Saucats en 2018 qui a rebasculé du foncier classé 2AUt en zone naturelle. Il en a été de même à La Brède pour du foncier toujours classé 2AUt, dans le but de préserver des espaces naturels. D'autres sites ont été considérés plus à même de répondre à du développement économique à l'échelle intercommunale.

C'est le cas de la zone d'activité «des « Grands Pins » identifiée comme pôle d'équilibre local à Ayguemorte-les-Graves, autour de l'échangeur 1- RD1113, par le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise.

Au regard de l'aménagement et du dynamisme économique de notre territoire, la zone des « Grands Pins » représente un facteur d'attractivité supplémentaire indéniable, et permettra l'implantation de futures activités créatrices d'emplois non délocalisables, notamment artisanales, composantes de la réalité de notre système économique local.

Nous concluons en précisant que votre projet œuvre dans le sens de l'intérêt général de notre territoire.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur, nos cordiales salutations.

NB : ci-joint plan d'intégration des Zones d'activités économiques

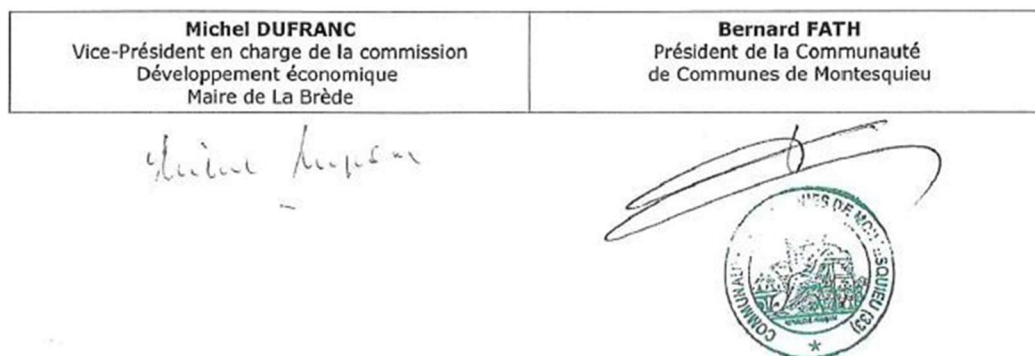


Figure 18 : Courrier de justification d'intérêt général de la Zone des Grands Pins à l'échelle communautaire
(Source : CCM – 14 août 2020)

VI.1.B ABSENCE D'ALTERNATIVES D'IMPLANTATION

Dès le début des années 2000, les élus de la Communauté de Communes de Montesquieu (« CCM ») et du Syndicat mixte du Schéma Directeur d'Aménagement d'Urbanisme de l'aire métropolitaine bordelaise (« SYSDAU ») ont, parmi leurs objectifs de développement économique sur l'ensemble de la Communauté de Communes de Montesquieu, l'implantation d'espaces d'activités économiques et commerciales dont les objectifs et enjeux majeurs pour l'aménagement et le développement durables du territoire, sont les suivants :

- Créer des bassins d'emploi pérennes sur le territoire,
- Réduire ou davantage maîtriser les flux et trafics de, et vers, l'agglomération bordelaise,
- Utiliser et bénéficier des infrastructures de transport existantes en évitant d'en créer de nouvelles,
- Maîtriser l'impact de ces développements sur l'environnement naturel rural présent sur une grande partie du territoire (communes rurales éloignées),
- Éviter ainsi un étalement « clairsemé » des zones urbanisées en favorisant la densification des zones et bassins de vie existants,
- Définir et concentrer stratégiquement les implantations de ces bassins de développements économiques pour répondre au mieux aux enjeux et objectifs ci-dessus.

Ainsi, le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Aire Métropolitaine Bordelaise (« SCoT ») et les Plans Locaux d'Urbanismes (« PLU ») établis sur les différentes communes de la Communauté de Communes de Montesquieu respectent les principes suivants :

- Équilibre entre renouvellement urbain, développement urbain maîtrisé, développement de l'espace rural et préservation des espaces naturels et des paysages ;
- Diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale ;
- Respect de l'environnement, comme les corridors écologiques ; tout en anticipant les transitions écologiques, énergétiques, démographiques, numériques, ...

Dans ce cadre, pour ce qui concerne le volet de « Mise à disposition de l'équipement commercial au service du développement des territoires » tel que cela est prévu au SCoT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise, un « pôle de services et d'activités commerciales au sein d'une zone économique », ou « pôle commercial d'équilibre », est défini sur la commune d'Ayguemorte les Graves au lieu-dit Les Grands Pins, pour répondre favorablement aux enjeux et objectifs de la Communauté de Communes de Montesquieu, dans le respect des principes fondamentaux d'élaboration du SCoT ; en particulier pour ce qui concerne la limitation des déplacements motorisés des habitants et en exerçant son attractivité à l'échelle de plusieurs communes.

Ses principaux atouts :

- Concentration et densification de la zone d'activités économiques déjà existante (constituée par les zones d'activités immédiatement voisines de La Prade à St-Médard d'Eyrans et L'Arnahurt à La Brède),
- Proximité immédiate des infrastructures routières (autoroute A62 et RD1113) la reliant à la Métropole Bordelaise,
- Proximité immédiate des gares ferroviaires de Beautiran et St-Médard d'Eyrans,
- Création d'une aire de co-voiturage associée à des arrêts de bus permettant le passage du réseau de bus TransGironde, et ainsi l'accès aux transports collectifs,
- Développement des modes de cheminements doux (en particulier depuis les secteurs habités du centre de La Brède) et connexion au réseau de cheminements doux intégré à la zone d'activités,
- Densification à proximité immédiate des secteurs desservis par les transports ou équipements collectifs.

Sur le territoire de la Communauté de Communes de Montesquieu, les documents d'urbanisme ainsi élaborés (SCoT et PLU, récemment approuvés par les services de l'Etat), concentrent ainsi le développement économique sur un unique « pôle d'équilibre ».

Il n'y a donc volontairement pas de solution de substitution à ce projet de densification de zone d'activités économiques, pour éviter la consommation de nouveaux espaces et réduire l'étalement urbain vers ces espaces préservés ; et ainsi mieux préserver l'environnement.

Néanmoins, pour répondre aux exigences du CNPN en matière d'évitement, les emprises constructibles ont été modifiées pour mieux prendre en compte les enjeux faune-flore. Ceci s'est traduit par une augmentation des zones évitées au profit de l'Agrostide élégant, des Lotiers grêle et hispide, du Crapaud calamite, du Pipit rousseline.



Figure 19 : Localisation des zones évitées en faveur de la biodiversité
(Source : DDEP – OTE Ingénierie, 2025)

VI.2 INTERET PUBLIC MAJEUR

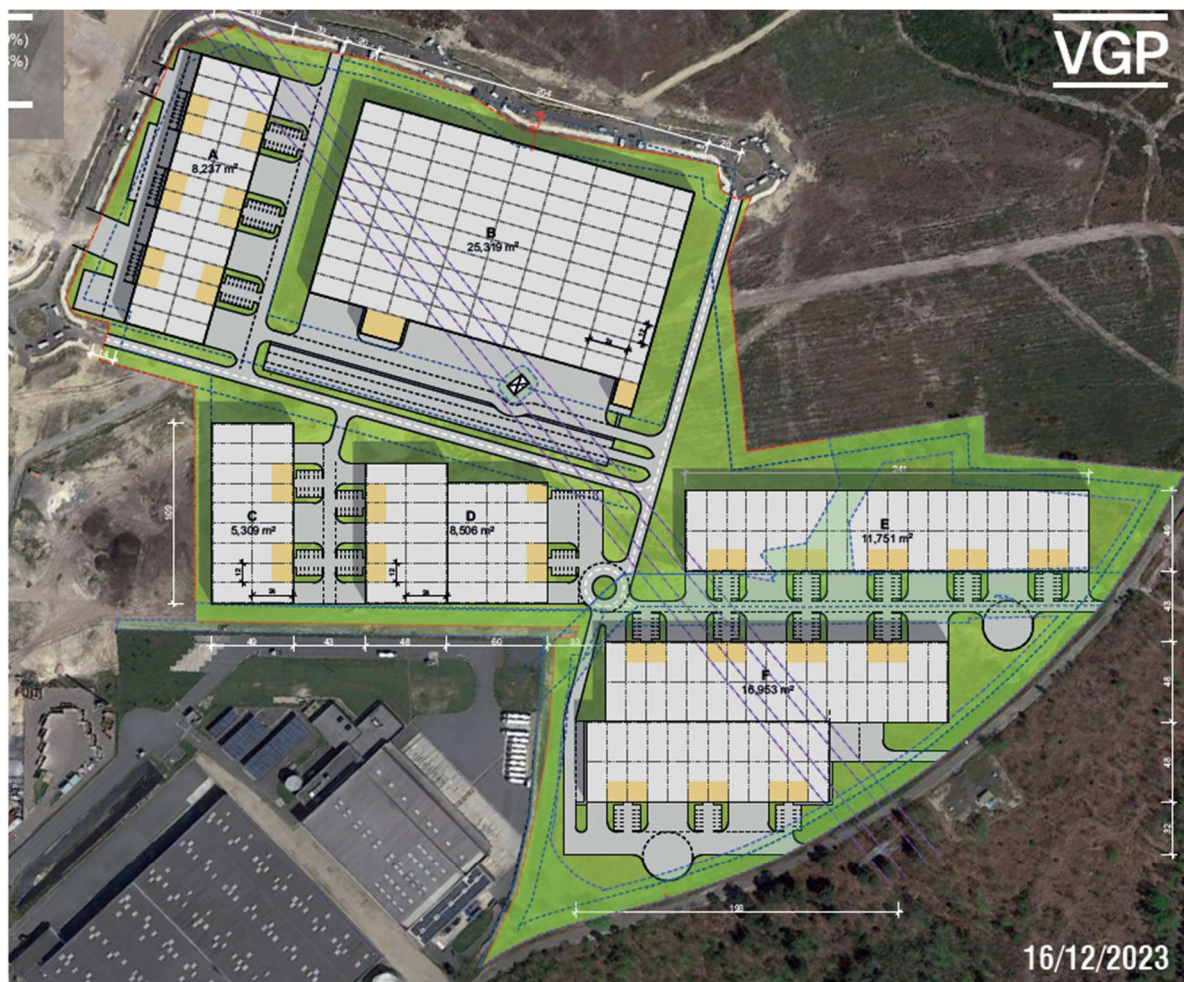
Le projet d'ensemble présente donc un intérêt public majeur de nature économique et sociale autour de 3 aspects : développer les activités commerciales et de services de proximité, dynamiser l'économie du territoire de la Communauté de Communes de Montesquieu, sécuriser et développer le bassin d'emploi local.

Ce projet vise à développer les activités commerciales et les services de proximité, ainsi qu'à dynamiser l'économie du territoire de la Communauté de Communes de Montesquieu et à sécuriser et développer le bassin d'emploi local. Cet argument avait déjà été avancé lors de la dérogation pour le Parc des Graves I, et acté dans les considérants de l'arrêté de dérogation espèce protégée du 19 juillet 2018.

VI.3 MODIFICATION DU PROJET EN PHASE DE CONCEPTION

Au cours de la conception du projet, depuis sa reprise par VGP Park en 2023, celui-ci a subi des adaptations afin d'optimiser le plan masse pour qu'ils répondent aux divers enjeux environnementaux et intègrent les précédentes recommandations des services instructeurs.

Variante 1 – 2023 : Périmètre VGP Park (phase 1)



Phase 01

Assiette foncière – 177 127m²

Emprise au sol – 76 075 m² (42,95%)

Espace vert – 45 106 m² (25%)

Figure 20 : Variante 1 – plan masse 2023

(Source : Les Ateliers 4+)

Variante 2 – 2024 : Périmètre VGP Park (phase 1) et périmètre Z4 Traders (phase 2)

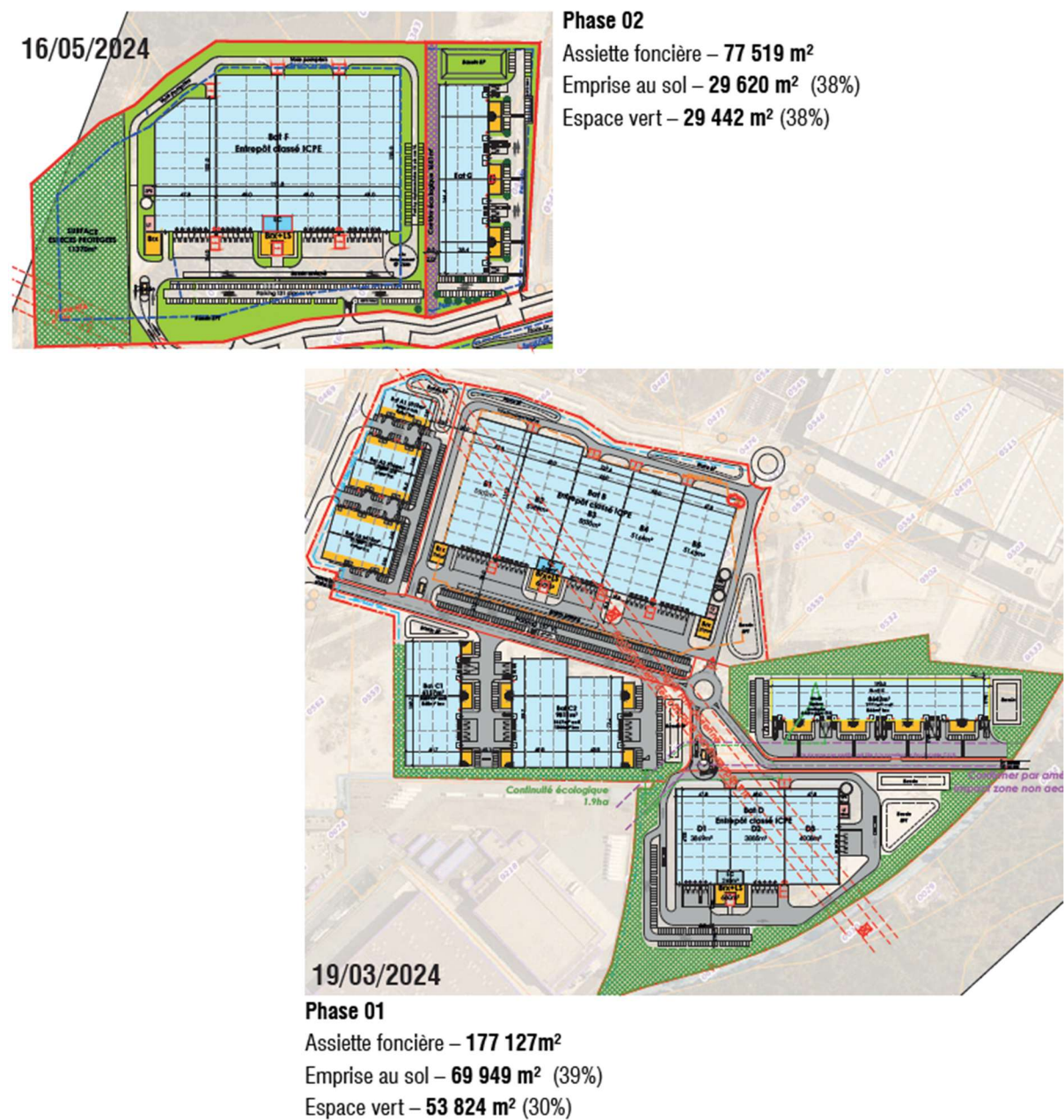
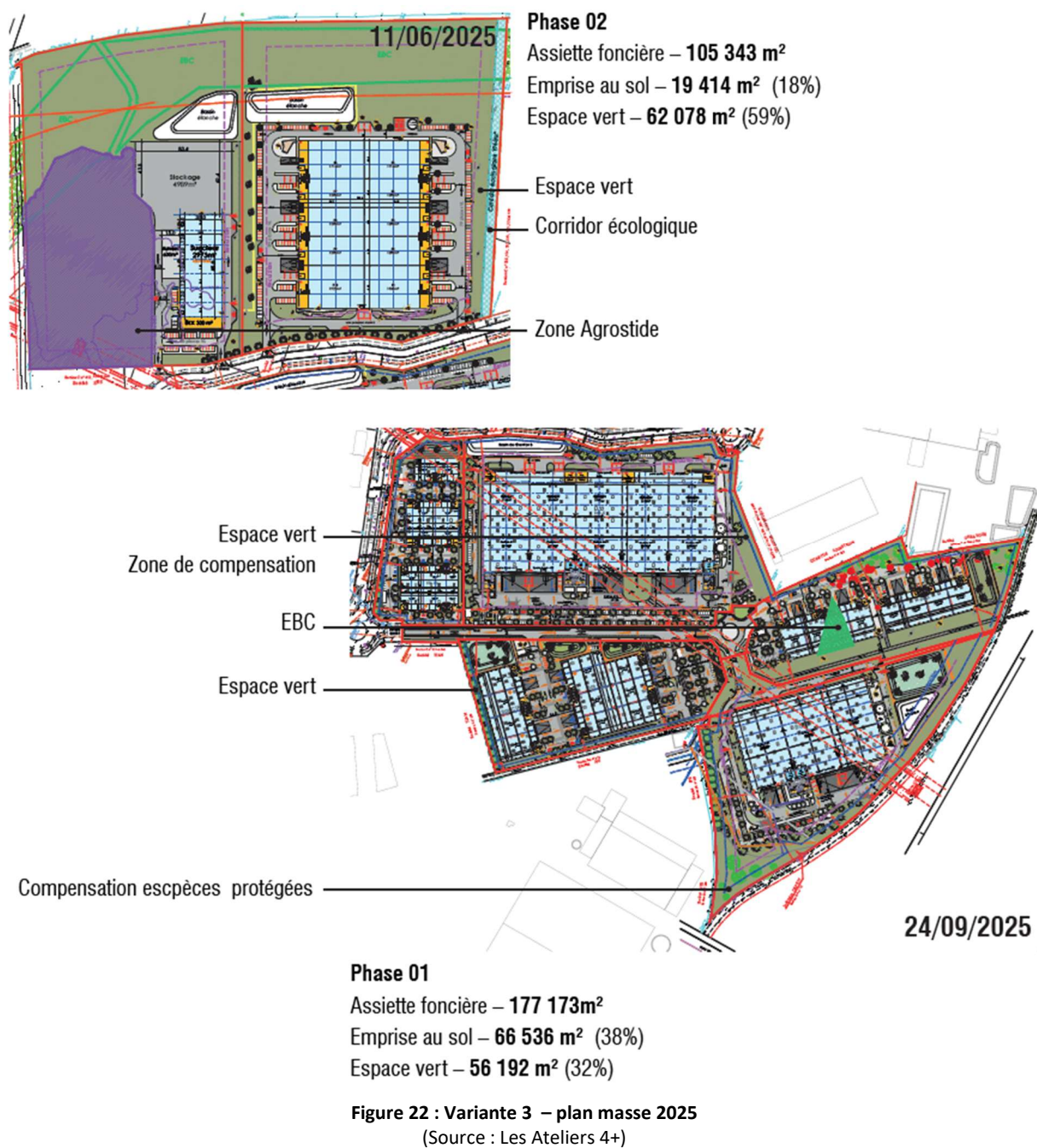


Figure 21 : Variante 2 – plan masse 2024
 (Source : Les Ateliers 4+)

Variante 3 – 2025 (projet retenu) : Périmètre VGP Park (phase 1) et périmètre Z4 Traders (phase 2)



Ces évolutions de plan masse font suite aux réunions de cadrage avec les services de l'Etat et aux réflexions de l'équipe projet afin d'optimiser réduire les impacts des projets « VGP Park » et « Z4 Traders » sur l'environnement :

- Ajustement des volumes des bassins de rétention pour une meilleure gestion des eaux pluviales ;
- Optimisation de la voirie ;
- Réduction de la surface constructible, en cohérence avec les contraintes du site ;
- Valorisation des espaces verts et de la zone de compensation écologique (identifiée en bleu et violet sur la plan ci-dessus) ;
- Réservation d'une bande non constructible au droit de la canalisation d'eau potable (réseau CUB) sans emprise bâtie ni de voirie ;
- Réorganisation du stationnement pour une meilleure efficacité et intégration au projet.

Enfin, l'aménagement proposé présente une répartition équilibrée des emprises au sol et des surfaces de plancher. Les coefficients d'emprise au sol et d'occupation des sols observés permettent de garantir une bonne intégration environnementale et réglementaire du projet, en assurant la compatibilité avec les usages projetés.

VII. SYNTHÈSE DES IMPACTS DU PROJET, DE LA SEQUENCE EVITER, REDUIRE, COMPENSER ET DES IMPACTS RESIDUELS

*Phase : C = construction / E = exploitation

Légende : Impact négatif : Fort = orange foncé / Moyen = orange / Faible = jaune pâle / Nul à très faible = bleu pâle

Impact positif : Fort = vert foncé / Moyen = vert / Faible = vert pâle

Thématiques	Niveau d'enjeu	Phase*	Effets du projet	Impact brut	Mesures d'évitement et de réduction		Impact résiduel	Compensation	Mesures d'accompagnement
					Evitement	Réduction			
MILIEU PHYSIQUE									
Géologie et topographie	Faible à moyen	C	Terrassement	Moyen	Mesures E-1 à E-3 : Evitement des zones naturelles à enjeux	Mesure R-3 : Respect d'un système de management environnemental	Faible		
		C	Tassement	Faible		Mesure R-9 : Limitation du tassement et de la déstructuration du sol Mesure R-12 : Définition d'un plan de circulation Mesure R-15 : Gestion des déchets			
Eaux souterraines et superficielles	Faible à moyen	C	Rabatement de nappe	Nul			Nul		
		C	Impacts qualitatifs : Emission de polluants	Faible à moyen		Mesure R-3 : Respect d'un système de management environnemental Mesure R-15 : Gestion des déchets	Faible	Mesure C-9 : Gestion et traitement des eaux pluviales Mesure C-10 : Gestion et traitement des eaux usées	Mesure A-3 : Surveillance et entretien des bassins et des chaussées
		C	Impacts quantitatifs : Imperméabilisation du sol	Moyen	Mesures E-1 à E-3 : Evitement des zones naturelles à enjeux	Mesure R-7 : Respect d'un plan de gestion écologique des espaces verts de la zone d'activités Mesure R-9 : Limitation du tassement et de la déstructuration du sol	Faible	Mesure C-9 : Gestion et traitement des eaux pluviales	Mesure A-3 : Surveillance et entretien des bassins et des chaussées
		C	Risque d'érosion	Faible	Mesures E-1 à E-3 : Evitement des zones naturelles à enjeux	Mesure R-7 : Respect d'un plan de gestion écologique des espaces verts de la zone d'activités	Faible		

Thématiques	Niveau d'enjeu	Phase*	Effets du projet	Impact brut	Mesures d'évitement et de réduction		Impact résiduel	Compensation	Mesures d'accompagnement
					Evitement	Réduction			
Climatologie	Moyen	C / E	Emissions liées au trafic	Faible		Mesure R-10 : Respect des consignes strictes de sécurité du chantier, en particulier vis-à-vis du risque incendie Mesure R-11 : Limitation des impacts sur la qualité de l'air en phase chantier Mesure R-12 : Définition d'un plan de circulation Mesure R-17 : Limitation du trafic routier engendré	Faible		
		E	Microclimat urbain	Faible à Moyen		Mesure R-17 : Limitation du trafic routier engendré Mesure R-18 : Limitation des effets d'îlots de chaleur urbains	Faible		
		C / E	Emissions de gaz à effet de serre	Faible		Mesure R-7 : Respect d'un plan de gestion écologique des espaces verts de la zone d'activités			
Risques naturels	Faible	C / E	Risque séisme	Nul			Nul		
	Nul	C / E	Risque inondation	Nul			Nul		
	Faible à moyen	C / E	Risque incendie	Moyen		Mesure R-10 : Respect des consignes strictes de sécurité du chantier, en particulier vis-à-vis du risque incendie	Faible		
	Moyen à fort	C / E	Risque retrait-gonflement des argiles	Moyen à fort		Mesure R-9 : Limitation du tassement et de la déstructuration du sol	Faible		
	Faible	E	Risque radon	Nul			Nul		

Thématiques	Niveau d’enjeu	Phase*	Effets du projet	Impact brut	Mesures d’évitement et de réduction		Impact résiduel	Compensation	Mesures d’accompagnement
					Evitement	Réduction			
Pollution du sol	Faible	C	Traitement des potentiels sols pollués	Faible		Mesure R-15 : Gestion des déchets Mesure R-16 : Gestion de la pollution des sols	Nul		
MILIEU NATUREL									
Zones d’inventaire et réseau Natura 2000	Nul à faible	C / E	Altération des continuités Nord-Sud entre les landes forestières et les milieux alluviaux.	Faible	Mesure E-2 : Réserve de zones naturelles au profit des amphibiens et des stations de lotiers sur la VGP Park Bordeaux-les-Graves et Z4 TRADERS	Mesure R-7 : Respect d’un plan de gestion écologique des espaces verts de la zone d’activités	Nul		
Trame verte et bleue	Faible	C / E							
Habitats naturels et semi-naturels	Faible	C / E	Destruction d’un habitat d’intérêt communautaire dégradé, et d’habitats rudéralisés et communs	Faible	Mesure E-2 : Réserve de zones naturelles Mesure E-3 : Evitement en faveur de l’avifaune des milieux pré-forestiers	Mesure R-3 : Management environnemental Mesure R-4 : Planification de la période de travaux Mesure R-6 : Limiter la prolifération des espèces à caractère envahissant	Très faible		Mesure A-1 : Assistance environnementale du maître d’ouvrage par un écologue Mesure A-2 : Suivis écologiques en phase d’exploitation
Zones humides	Faible	C	Destruction de 757 m² de zones humides (plus présentes à ce jour)	Faible	Mesure E-4 : Evitement de zones humides sur le périmètre Z4TRADERS		Faible	Mesure C-8 : Compensation in situ et ex situ de la zone humide	Mesure A-1 : Assistance environnementale du maître d’ouvrage par un écologue Mesure A-2 : Suivis écologiques en phase d’exploitation
Flore	Moyen à fort	C / E	Destruction des stations et des habitats favorables aux Lotier grêle et hispide, et à l’Agrostide élégant	Moyen à fort	Mesure E-1 : Evitement de l’Agrostide élégant et du Pipit rousseline sur le périmètre Z4 Traders Mesure E-2 : Réserve de zones naturelles au profit des amphibiens et des stations de lotiers sur la VGP Park Bordeaux-les-Graves et Z4 TRADERS	Mesure R-3 : Management environnemental Mesure R-4 : Planification de la période de travaux Mesure R-6 : Limiter la prolifération des espèces à caractère envahissant	Faible à moyen	Mesure C-1 : Mise en place de milieux favorables à l’Agrostide élégant Mesure C-2 : Mise en place de milieux favorables au Lotier hispide et au Lotier grêle	Mesure A-1 : Assistance environnementale du maître d’ouvrage par un écologue Mesure A-2 : Suivis écologiques en phase d’exploitation

Thématiques	Niveau d'enjeu	Phase*	Effets du projet	Impact brut	Mesures d'évitement et de réduction		Impact résiduel	Compensation	Mesures d'accompagnement
					Evitement	Réduction			
Avifaune	Moyen à fort	C / E	Destruction de 61 778 m² d'habitats favorables à la Linotte mélodieuse, au Tarier pâtre, au Chardonneret élégant, au Bruant jaune, et à la destruction accidentelle d'individus	Faible à fort	Mesure E-3 : Evitement en faveur de l'avifaune des milieux pré-forestiers	Mesure R-3 ; Management environnemental Mesure R-4 : Planification de la période de travaux Mesure R-6 : Limiter la prolifération des espèces à caractère envahissant	Faible à moyen	Mesure C-6 : Mise en place de compensation ex-situ pour le Pipit rousseline Mesure C-7 : Mise en place d'une compensation ex-situ pour la Fauvette pitchou, la Linotte mélodieuse, le Tarier pâtre, le Bruant jaune, et le Chardonneret élégant	Mesure A-1 : Assistance environnementale du maître d'ouvrage par un écologue Mesure A-2 : Suivis écologiques en phase d'exploitation
Amphibiens	Moyen à fort	C / E	Destruction d'habitat de repos du Crapaud calamite et d'habitat de reproduction	Faible à fort	Mesure E-2 : Evitement au profit du Crapaud calamite et du Lotier grêle et hispide	Mesure R-1 : Aménagement en faveur des amphibiens Mesure R-3 : Management environnemental Mesure R-4 : Planification de la période de travaux Mesure R-5 : Mise en place d'un filet pour préserver les amphibiens Mesure R-6 : Limiter la prolifération des espèces à caractère envahissant	Faible	Mesure C-3 : Mise en place de milieux favorables au Crapaud calamite Mesure C-5 : Mise en place de compensation ex-situ pour le Crapaud calamite	Mesure A-1 : Assistance environnementale du maître d'ouvrage par un écologue Mesure A-2 : Suivis écologiques en phase d'exploitation
Reptiles	Moyen	C / E	Destruction d'habitat de Lézard des murailles	Faible	Mesure E-3 : Evitement en faveur de l'avifaune des milieux pré-forestiers	Mesure R-3 : Management environnemental Mesure R-4 : Planification de la période de travaux Mesure R-5 : Mise en place d'un filet pour préserver les amphibiens Mesure R-6 : Limiter la prolifération des espèces à caractère envahissant	Très faible		Mesure A-1 : Assistance environnementale du maître d'ouvrage par un écologue Mesure A-2 : Suivis écologiques en phase d'exploitation
Insectes	Faible	C / E	Absence d'habitat d'espèce du Grand Capricorne	Faible	-	Mesure R-3 : Management environnemental Mesure R-4 : Planification de la période de travaux Mesure R-6 : Limiter la prolifération des espèces à caractère envahissant	Très faible	Mesure C-4 : Mise en défens d'une zone favorable au Grand Capricorne	Mesure A-1 : Assistance environnementale du maître d'ouvrage par un écologue Mesure A-2 : Suivis écologiques en phase d'exploitation

Thématiques		Niveau d’enjeu	Phase*	Effets du projet	Impact brut	Mesures d’évitement et de réduction		Impact résiduel	Compensation	Mesures d’accompagnement
						Evitement	Réduction			
Mammifères terrestres		Faible	C / E	-	Très faible	-	Mesure R-3 : Management environnemental Mesure R-4 : Planification de la période de travaux Mesure R-6 : Limiter la prolifération des espèces à caractère envahissant	Très faible		Mesure A-1 : Assistance environnementale du maître d’ouvrage par un écologue Mesure A-2 : Suivis écologiques en phase d’exploitation
Chiroptères		Faible	C / E	Destruction d’habitats de chasse/transit	Faible à moyen	Mesure E-2 : Réserve de zones naturelles au profit des amphibiens et des stations de lotiers sur la VGP Park Bordeaux-les-Graves et Z4 TRADERS Mesure E-3 : Evitement en faveur de l’avifaune des milieux pré-forestiers	Mesure R-2 : Conception de l’éclairage en faveur des chiroptères Mesure R-3 : Management environnemental Mesure R-4 : Planification de la période de travaux	Très faible		Mesure A-1 : Assistance environnementale du maître d’ouvrage par un écologue Mesure A-2 : Suivis écologiques en phase d’exploitation
MILIEU HUMAIN										
Contexte socio-économique		Faible	C	Dynamique du chantier	Faible			Faible		
			E	Retombées économiques	Fort			Fort		
Cadre de vie et santé	Transports et mobilités	Moyen	C / E	Trafic	Moyen		Mesure R-12 : Définition d’un plan de circulation	Moyen		
	Contexte sonore	Moyen	C / E	Exposition au bruit	Faible à moyen		Mesure R-13 : Limitation des impacts liés au bruit du chantier Mesure R-14 : Mise en place des prescriptions acoustiques	Faible		
	Risques technologiques	Nul à moyen	C / E	Exposition aux risques technologiques	Moyen		Mesure R-3 : Respect d’un système de management environnemental Mesure R-12 : Définition d’un plan de circulation	Faible		
	Hygiène et salubrité publique	Faible à moyen	C / E	Exposition à la pollution de l’eau	Faible		Mesure R-3 : Respect d’un système de management environnemental	Très faible	Mesure C-9 : Gestion et traitement des eaux pluviales	

Thématiques		Niveau d'enjeu	Phase*	Effets du projet	Impact brut	Mesures d'évitement et de réduction		Impact résiduel	Compensation	Mesures d'accompagnement
						Evitement	Réduction			
							Mesure R-15 : Gestion des déchets		Mesure C-10 : Gestion et traitement des eaux usées	
			C / E	Exposition à la pollution atmosphérique	Faible		Mesure R-11 : Limitation des impacts sur la qualité de l'air en phase chantier Mesure R-12 : Définition d'un plan de circulation	Très faible		
			C / E	Exposition aux pesticides	Nul			Nul		
			C / E	Exposition à la pollution des sols	Nul		Mesure R-16 : Gestion de la pollution des sols	Nul		
			C / E	Exposition à la pollution lumineuse	Nul à faible		Mesure R-2 : Adaptation de l'éclairage	Nul		
			C / E	Exposition à la chaleur	Faible		Mesure R-17 : Limitation des effets d'ilots de chaleur urbains	Très faible		
			C / E	Exposition aux moustiques	Faible		Mesure R-18 : Lutte contre la prolifération du moustique tigre	Très faible		Mesure A-3 : Surveillance et entretien des bassins et des chaussées
			C / E	Gestion des déchets	Moyen		Mesure R-15 : Gestion des déchets	Faible		
PAYSAGE ET PATRIMOINE										
Patrimoine et archéologique		Nul	C	Dégradation de sites patrimoniaux et archéologiques	Faible		Mesure R-8 : Mesures particulières en faveur du patrimoine archéologique	Nul		
Paysage		Moyen	C	Impacts visuels en phase chantier	Faible	Mesures E-1 à E-3 : Evitement des zones naturelles à enjeux	Mesure R-5 : Mise en place d'un dispositif pour préserver les zones évitées et compensée Mesure R-12 : Définition d'un plan de circulation	Nul		
			E	Impacts visuels en phase d'exploitation	Nul		Mesure R-7 : Respect d'un plan de gestion écologique des espaces verts de la zone d'activités			